

Årsredovisning

för

Brf Sjöstugan

769611-4276

Räkenskapsåret

2010_{1/2}

AC
IKL PK
MÄ

Styrelsen för Brf Sjöstugan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 27 oktober 2004 del av fastigheten Sicklaön 260:5, i Nacka kommun.

Föreningen är lagfaren ägare från den 13 april 2005 till fastigheten Sicklaön 260:7.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 6.705 kvm.

Den totala markytan är ca 8.896 kvm.

Fastigheten innehar även ett garage som består av 82 parkeringsplatser varav 7 st är via kontrakt uthyrda till Brf Utsikten, detta medför att föreningen upplåter 75 st parkeringsplatser till sina medlemmar.

Vår fastighet har ett servitut till en av bryggorna i Sickalsjön, (den som är närmasat belägen till vår fastighet).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Samfällighet

Föreningen har tillsammans med Brf Tryckeriet och Brf Utsikten startat Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening. Denna samfällighet förvaltar hela garaget.

Vi kommer tillsammans med Brf Tryckeriet att bli involverade i ytterligare en samfällighet, denna omfattar trädgården "innergården". Denna samfällighet kommer att bildas under 2011.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Styrelsen har upphandlat Teknisk förvaltning av WIAB Service / Wahlings Installationservice AB. I avtalet ingår även fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har fr.o.m. 1 januari 2008 tecknat avtal med UBC.

Styrelsen har omförhandlat två avtal, Europark och ComHem.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t.o.m.
Garage	Ja	75	2013-11-25

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garage till Bri och eventuella externa hyresgäster.

2

JK
KL
PK
MA

Föreningens ekonomi

Föreningen har räntesäkrat 16 MKr av lånet genom en derivatlösning där räntetaket är 4,71%.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet.

Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2010 till 1 277 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har per 6 juli 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,04 procent. Räntebidrag har lämnats med 14 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 66 261 000 kr under 2008. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent av bidragsunderlaget, 2010 med 7 procent och 2011 med 4 procent varefter det upphör.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 136 medlemmar .

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 12 överlåtelser skett.

Andrahandsuthyrning har formellt godkänts av styrelsen. Det finns möjlighet till andrahandsuthyrning, men den som önskar hyra ut behöver diskutera och komma överens med styrelsen om riktlinjerna för sin uthyrning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhetsåret som har gått

Styrelsen har under året haft 9 ordinarie och 2 extra styrelsemöten, 1 ordinarie och 1 extra föreningsstämma, totalt 13 protokollförda möten.

På den extra föreningsstämman diskuterades trädgården. Styrelsen föreslog en lösning för trädgården, till mötet inkom även en motion. Stämman beslutade att motionen ska diskuteras vidare av Trädgårdsgruppen. Diskussioner pågår för närvarande med Brf Tryckeriet med avsikt att komma överens om en förändring/förbättring som vi alla hoppas blir till under 2011.

I februari blev leverantören av bredband Ownit klara med installationerna i vår fastighet. Ownit erbjuder utöver 100Mb bredband som vi upphandlat även IP telefoni och TV. I den månatliga avgiften ingår bredband och IP telefonin.

Under året har föreningen utfört två städdagar, en på våren och en på hösten, till dessa städdagar beställdes det containrar där medlemmarna fick möjlighet att slänga grovsopor. Städagen på våren arrangerades tillsammans med Sickla allé Samfällighetsförening.

Styrelsen har uppdaterat våra Trivselregler och skötselinstruktioner, dess har delats ut till alla boenden och även publicerats på hemsidan.

2

AK KL MA

Styrelsen anstränger sig för att hålla alla Bri som har tillgång till en dator informerade om viktiga händelser via vår hemsida. Adressen till vår hemsida är www.brfsjostugan.se Övrig viktig information delas ut i brevlådorna.

Styrelsen har beslutat att ej höja avgiften vid årsskiftet 2011.

Vad är planerat inför 2011

Vi kommer att anordna en städdag både på våren och på hösten där vi träffas och gör rent och fint runt våra hus samt att beställa en container för alla boende att kunna slänga grovsopor.

Vi kommer att fortsätta arbetet med att bilda den resterande gemensamhetsanläggningen. När gemensamhetsanläggningen är registrerad kommer representanter från varje förening att delta i det fortgående arbetet med att exv. upphandla förvaltning och se till att anläggningen sköts och hanteras på bästa möjliga sätt.

Målsättningen är att föredra en förändring av trädgården på årsstämman och att under 2011 kunna färdigställa en trevligare trädgård "innergården".

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	4,10	2,76	4,31	3,65
Lån per kvm bostadsyta kr	9 607	9 694	9 928	10 534
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	59,58	61,61	63,06	66,89
Fastighetens belåningsgrad %	28,84	29,09	30,03	31,85
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	679	636	673	653

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelsen:

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 april 2010 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Karlsson	Ordförande
Martin Åhs	Ledamot
Karin Luttrupp	Sekreterare
Andreas Helsing	Ledamot
Per Kihlström	Kassör
Jason Morris	Suppleant
Fredrik Finnman	Suppleant
Göran Hammarberg	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick följande ur styrelsen.

Leif Arvidsson	Ledamot
Gunnar Tibbling	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

2
AC JP PK
1/1 1/1

Revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Matz Ekman
Suppleant Hans Norman

Valberedning:

Sammanställande Erik Berglöf
 Sture Hummerhielm

Föreningens stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 september 2004.

Under 2010 har föreningen låtit uppdatera stadgarna hos Bolagsverket, 29 mars 2010.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 360 906
årets förlust	-80 476
	1 280 430

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	167 625
i ny räkning överföres	1 112 805
	1 280 430

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

✓

AC ~~PK~~ PK
KL MA

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 554 276	4 264 275
Hysesintäkter		319 216	327 647
Övriga rörelseintäkter		9 641	1 502
Summa nettoomsättning		4 883 133	4 593 424
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-264 945	-172 517
Periodiskt underhåll		-39 101	0
Driftskostnader	2	-1 794 744	-1 642 557
Administrationskostnader	3	-323 635	-356 696
Personalkostnader		0	-1 380
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-21 260	-24 937
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 443 685	-2 198 087
Avskrivning byggnad		-201 103	-184 345
Summa avskrivningar		-201 103	-184 345
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 238 345	2 210 992
Ränteintäkter		141 915	112 820
Räntekostnader		-1 740 302	-1 816 575
Räntebidrag		187 908	267 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912 031	-486 325
Summa kapitalnetto		-2 322 510	-1 922 384
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 165	288 608
Inkomstskatt		3 689	-3 689
ÅRETS RESULTAT		-80 476	284 919

AL ~~B~~ PR
KL MA

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	167 032 729	167 233 832
Mark		54 200 000	54 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 232 729	221 433 832
Summa anläggningstillgångar		221 232 729	221 433 832
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	25
Övriga fordringar		51 130	66 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	165 601	87 642
Avräkningskonto förvaltare		1 201 692	1 749 585
Summa kortfristiga fordringar		1 418 423	1 903 574
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		570 102	506 421
Summa kassa och bank		570 102	506 421
Summa omsättningstillgångar		1 988 525	2 409 995
SUMMA TILLGÅNGAR		223 221 254	223 843 827 2

AK
PK
KL MA

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		93 398 000	93 398 000
Upplåtelseavgift		62 237 000	62 237 000
Föreningens fond för yttre underhåll		586 687	419 062
Summa bundet eget kapital		156 221 687	156 054 062
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 360 906	1 243 612
Årets resultat		-80 476	284 919
Summa fritt eget kapital		1 280 430	1 528 531
Summa eget kapital		157 502 117	157 582 593
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		64 361 195	64 895 041
Summa långfristiga skulder		64 361 195	64 895 041
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	56 052	101 672
Leverantörsskulder		148 927	332 039
Skatteskulder		46 200	117 820
Övriga skulder		9 808	6 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 096 955	808 293
Summa kortfristiga skulder		1 357 942	1 366 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 221 254	223 843 827
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		70 730 000	70 730 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AC PK
KL NA

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto hos förvaltare ekonomisk förvaltning som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. 2010 uppgick avskrivningarna till 201 103 kr och 2011 kommer de uppgå till 217 862 kr. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

B
KL AC
PK MA

Noter

1 Reparationer och underhåll	2010	2009
Reparationer hiss	13 403	4 797
Hiss, besiktning	5 121	5 026
Hiss, serviceavtal	42 023	42 993
Löpande reparationer	185 019	88 738
Reparationer ventila	0	30 814
Trädgårdskostnader	19 379	149
	264 945	172 517
2 Driftskostnader	2010	2009
Fastighetsskötsel	26 109	31 591
Trädgårdsskötsel	59 675	59 779
Snöröjning/sandning	104 253	40 296
Städning Entreprenad	114 445	111 453
Gemensamhetsanläggningar	119 769	10 573
El	222 144	233 368
Uppvärmning	630 849	567 682
Vatten	149 162	161 700
Sophämtning	129 856	118 256
Fastighetsförsäkring	46 091	43 972
Självrisk	0	4 000
Kabel-TV/Bredband	169 710	243 393
Lokalhyra	2 600	3 000
Förbrukningsinvent.	13 830	9 275
Förbrukningsmaterial	6 250	4 219
	1 794 743	1 642 557
3 Administration	2010	2009
Gåvor	0	339
Telefon & porto	6 829	10 725
IT-kostnader	259	573
Styrelsearvode	140 001	120 001
Revisionsarvode	39 998	33 713
Övriga arvoden	7 725	23 150
Arvode förvaltning	84 859	70 834
Övr administrationsk	13 372	19 213
Bankkostnader	700	450
Övriga främmande tjänster	19 089	15 950
Föreningsavgifter	1 600	1 600
Övriga löner	-20 000	20 000
Sociala kostn arvode	29 203	40 149
	323 635	356 697

KL PK
KL MA

Brf Sjöstugan
769611-4276

10(11)

4 Byggnader	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 673 000	167 673 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 673 000	167 673 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-439 168	-254 823
Årets avskrivningar	-201 103	-184 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-640 271	-439 168
Utgående balans	167 032 729	167 233 832
Taxeringsvärden byggnader	83 126 000	85 494 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	20 000 000
	108 126 000	105 494 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Comhem	14 022	16 714
Länsförsäkringar	41 937	42 278
UBC	23 313	21 214
Ownit AB	38 570	0
Upplupna räntebidrag	5 726	7 436
Ränta Nordea Swap	42 033	0
	165 601	87 642

6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 398 000	62 237 000	419 062	1 243 612	284 919
Disposition av föregående års resultat:			167 625	117 294	-284 919
Årets resultat					-80 476
Belopp vid årets utgång	93 398 000	62 237 000	586 687	1 360 906	-80 476

7 Skulder till kreditinstitut	2010-12-31	2009-12-31
Nordea 46671 Oms.dag 2011-06-01 4,34%	23 477 420	23 503 474
Nordea 37710 Rörligt 2,74%	23 462 407	23 489 765
Nordea 37729 Rörligt 2,74%	17 477 420	18 003 474
Avgår kortfristig del	-56 052	-101 672
	64 361 195	64 895 041

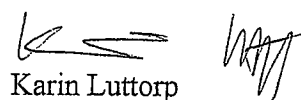
B
KL *PK* *WA*

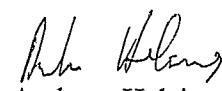
8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utg.räntor	339 950	95 759
Beräknade soc.avg.	44 000	50 000
Förskottsbet. intäkt	370 251	355 597
Upplupna rev.arvoden	35 000	30 000
Upplupna styrelsearv	140 000	140 000
El	32 259	23 911
Värme	89 061	73 387
Snöröjning	6 626	0
Städning	9 859	11 244
Sopor	1 881	1 681
Avräkning Europark	27 242	26 715
Övriga upplupna kostnader	826	0
	1 096 955	808 294


Stockholm 23/3 2011


Torbjörn Karlsson


Martin Åhs


Karin Luttorp



Andreas Helsing


Per Kihlström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sjöstugan

Org nr 769611-4276

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjöstugan för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor