



Brf Sjöstaden

Org nr 716422-1389

Årsredovisning för räkenskapsåret 2002

Brf Sjöstaden
716422-1389

Styrelsen för Brf Sjöstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002.

Förvaltningsberättelse

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2002 01 01 till 2002 04 23 har varit följande:

Stig Erlandsson	ordförande
Per Jerkeman	ledamot
Rolf Jerling	ledamot
Alan Simon	ledamot
Birgitta Timm	ledamot

Astrid Bager	suppleant
Juhani Iloniemi	suppleant
Wiiu Lillesaar	suppleant
Inger Outzen	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2002 04 23 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning

Styrelseledamöter

Birgitta Timm
Juhani Iloniemi
Per Jerkeman
Rolf Jerling
Alan Simon

Styrelseroll

ordförande
ledamot
ledamot
ledamot
ledamot

Fackansvar

miljö, städning
byggnader, teknik, garage
sekreterare, infobladet
ekonomi
trädgård

Wiiu Lillesaar
Inger Outzen
Ewa Wiggers
Lars Ölander

suppleant
suppleant
suppleant
suppleant

portombud, grannsamverkan
gemensamhetslokal, gästlägenhet
medlemsprovning, tvättstugor, bastu
byggnader, teknik

Revisorer

Ingrid Pettersson
Susanne Skarpsvärd

ordinarie
suppleant

Rödl & Partner Revision AB
Adeco

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Torsten Ask
Jarl Wallin

Valberedning

Håkan Berggren
Stig Erlandsson
Sune Gustafsson
Kajsa Wikström

sammankallande
avflyttad under året

Lokalbokning

Eva Johansson
Kent och Pernilla Fredriksson
Inger Outzen

del av året
avflyttad under året
sedan oktober 2002

Brf Sjöstaden
716422-1389

Portombud

Tomas och Charlotte Laufer	Tengdahlgatan 40
Wiiu Lillesaar	Tengdahlgatan 42
Börje Paulsson	Tengdahlgatan 44
Calle Ekdahl	Tegelviksgatan 71
Jan Heijwegen	Tegelviksgatan 73
Kaj Nilsson	Tegelviksgatan 75
Carl-Olof Wallmon	Tegelviksgatan 77
Astrid Bager	Tegelviksgatan 79

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, bastu samt 57 garageplatser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 10 019 m².

JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997 02 15. Garantitiden har omfattat två år dvs. till och med 1999 02 14.

Slutfinansieringen blev klar i december 1997. Slutlig förvärvskostnad har fastställts till 188 767 700 kronor.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och registreringsverket 1996 03 20.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1996 03 26.

Enligt ekonomisk plan uppgår årsavgifterna per m² i genomsnitt till 786 kronor.

Insatserna och upplåtelseavgifterna uppgår i genomsnitt till ca 8 115 kronor per m².

Utöver garageplatser i gemensamhetsanläggning finns inga ytor för uthyrning.

Föreningens tomträtt samt fastighetens taxeringsvärde

Föreningen är sedan 1996 01 11 innehavare av tomträtten till fastigheten Cigarren 2 i Stockholm stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t o m 2005 12 01. Den årliga avgälden är 583 000 kronor.

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 174 815 000 kronor.

Markvärdet utgör 41 080 000 kronor och byggnadsvärdet 133 735 000 kronor.

Fastigheten var under 2002 fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Sedan 2003 01 01 är försäkringen hos Brandkontoret.

Räntebidrag

Föreningen har valt starttidpunkt för räntebidragets utbetalande till 1997 02 23.

Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum har varit 6,08%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag (98 305 000:-)

Denna procentuella andel startar med 52% av bidragsunderlaget under det första året.

(97 02 23 - 98 02 22) för att sedan sänkas med 4% -enheter varje år till dess bidragsandelen gått ned till 30%.

Vid verksamhetsårets slut var bidragsandelen 32%

Subventionsräntan för kommande fyra år är fastställd till 5,5%.

Brf Sjöstaden
716422-1389

Föreningens lån

Föreningens lån är sedan 2002 03 20 placerade på följande villkor:

Institut	Lånebelopp	Räntesats	Bundet till
NB Hypotek	21 966 625:-	4,20%	rörlig
NB Hypotek	31 908 505:-	5,46%	2003-12-17
NB Hypotek	36 520 270:-	6,04%	2006-12-12
Summa	90 395 400:-		

Föreningen har under 2002 gjort två extra amorteringar av 1 200 000:-.
Föreningens kapitalskuld 2002 12 31 är 90 395 400:-

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Allmänt

Styrelsen har under 2002 hållit 13 protokollförda sammanträden.

T&T Förvaltnings AB är sedan december 2001 kontrakterade för såväl kameral som teknisk förvaltning.

Samverkan med fyra andra bostadsrättsföreningar längs Norra Hammarbykajen (alla byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte har fortsatt.

Föreningens överklagande av stadsbyggnadsnämndens beslut att tillåta lokalisering av vårdcentral på en båt vid kajen var framgångsrikt och bygglovets upphävt. Ny vårdcentral finns nu vid Barnängsgatan.

Vår byggnadsentreprenör JM AB:s garantiarbeten har avslutats med undantag för missljud från rörledning i en lägenhet, vilket är under bearbetning.

Ekonomi

Uppföljning av föreningens kostnader mot den ekonomiska planen och mot upprättad budget har skett. Hyran var under året oförändrad.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har elva lägenhetsöverlåtelser skett, under jan - mars 2003 ytterligare en. JM äger vid årets slut tre bostadsrätter som uthyrs till Stockholms kommun enligt avtal i samband med markupplåtelsen.

Vid årsskiftet 02/03 föreligger inga andrahandsuthyrningar.

Portombud

Under verksamhetsåret har hållits fyra portombudsmöten. Traditionsenlig vår- och höststädning samt en rensningsdag i trädgården har genomförts med god uppslutning.

Information

Infobladet Sjöstadsnytt har under året utkommit med fyra nummer.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till närpolisens projekt Grannsamverkan.

Brf Sjöstaden
716422-1389

Gemensamma lokaler

Fest- och möteslokalen

”Snäckan” har under året varit bokad vid 74 tillfällen utöver nyttjandet för styrelsens och arbetsgruppernas möten.

Gästlägenheten

Den gamla expeditionen har byggts om till gästlägenhet och expeditionen flyttats till gästrummet vid gemensamhetslokalen. ”Musslan” har varit uthyrd 109 dygn under 2002 sedan den blev klar i april.

Byggnader och installationer

Frånluftmängden i badrummen har reducerats som ett led i att minska energikostnaderna. Miljörummet har renoverats våren 2003.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar.

Sopsuganläggningen

Överenskommelse har träffats om utökning av anläggningen med Brf Barnängshusen.

Garageanläggningen

Av garagegets 73 bilplatser förfogar vår förening över 57 st. 1 å 2 MC-platser kan därutöver inrymmas. Vid årsskiftet 02/03 stod 7 personer i kö för bilplats - kötiden har varit drygt ett år.

Trädgårdsanläggningen

Under 2002 tecknades avtal med ny trädgårdsentreprenör. Avtal för sommar- och vinterunderhåll tecknas gemensamt med Brf Sjöjungfrun.

Under sommaren har buskar planterats längs Tengdahls gatan och några markskador på den inre gården som följd av fasadarbetena föregående år har också åtgärdats.

Arvoden

För räkenskapsåret har 60 000:- i styrelsearvode reserverats.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	521 377
årets vinst	126 628
	648 005
disponeras så att	
i ny räkning överföres	648 005

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

Brf Sjöstaden
716422-1389

Resultaträkning	Noter	020101 -021231	010101 -011231
Intäkter			
Hyses- och avgiftsintäkter	1	9 492 980	9 481 382
		9 492 980	9 481 382
Kostnader			
Driftskostnader	2	- 2 739 490	- 2 581 127
Fastighetsskatt		- 480 200	- 45 660
Löpande Underhåll	3	- 247 969	- 231 219
Periodiskt Underhåll	4	- 177 581	- 149 892
Personalkostnader	5	- 78 936	- 68 143
Övriga rörelsekostnader	6	- 153 523	- 118 424
Driftsnetto		- 3 877 699	- 3 194 465
Avskrivningar	7	- 1 467 199	- 1 467 205
Rörelseresultat		4 148 082	4 819 712
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		92 210	68 223
Räntekostnader		- 5 404 720	- 6 380 698
Räntebidrag		1 791 056	2 186 233
Resultat efter finansiella poster		626 628	693 470
Förändring av fond		- 500 000	- 500 000
Årets resultat		126 628	193 470

Brf Sjöstaden
716422-1389

Balansräkning	Noter	021231	011231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	173 887 304	175 352 011
Maskiner och inventarier	9	0	2 492
		173 887 304	175 354 503
Summa anläggningstillgångar		173 887 304	175 354 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		8 231	30 299
Kundfordringar		5 325	51 858
Skattefordran		0	33
Övriga fordringar		13 445	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	498 168	479 627
		525 169	561 817
Kassa och bank		2 035 893	1 728 914
Summa omsättningstillgångar		2 561 062	2 290 731
SUMMA TILLGÅNGAR		176 448 366	177 645 234
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 094 000	50 094 000
Upplåtelseavgifter		31 198 000	31 198 000
		81 292 000	81 292 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		521 378	327 908
Årets resultat		126 628	193 470
		648 005	521 378
Summa eget kapital		81 940 005	81 813 378
Fonder			
Fond för yttre underhåll		2 375 000	1 875 000

Brf Sjöstaden
7164-1389

Balansräkning	Noter	021231	011231
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	88 895 400	91 314 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 460 000
Leverantörsskulder		727 170	479 272
Skatteskulder		480 200	45 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	530 591	657 624
		3 237 961	2 642 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 448 366	177 645 234
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		110 000 000	110 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden, Redovisningsrådet och Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Hyres- och avgiftsintäkter

	2002	2001
Hyror garage	- 621 333	- 614 536
Årsavgifter bostäder	- 8 794 572	- 8 794 461
Överlåtelse/pantavgifter	- 14 834	- 6 523
Rabatthyra	0	2 700
Öresutjämning	0	- 82
Övriga intäkter	- 62 241	- 43 330
Bastuavgifter	0	- 800
Gemensamhetsutrymmen	0	- 24 350
	- 9 492 980	- 9 481 382

2 Driftskostnader

	2002	2001
Förbrukningsmaterial	8 082	2 030
Snöröjning	29 060	0
Städning	295 571	225 932
El	176 110	201 471
Fjärrvärme	998 611	990 194
Vatten avlopp	193 963	198 350
Sophämtning	108 358	48 339
Försäkring	30 634	39 471
Skador självrisker	2 063	- 47 386
Kabel-TV	75 092	82 625
Förvaltning	146 648	142 544
Diverse övriga kostnader	0	68 323
Tomträttsavgäld	583 152	583 000
Jourkostnader	25 155	36 364
Yttre skötsel,vinter	14 244	0
Yttre skötsel,sommar	52 747	0
Hissbesiktning		9 870
	2 739 490	2 581 127

Brf Sjöstaden
716422-1389

3 Löpande Underhåll

	2002	2001
Löpande UH Bygg	76 219	22 225
Löpande UH El	13 519	12 171
Löpande UH VVS	28 762	23 644
Löpande UH Uppvärmning	43 028	45 923
Löpande UH Tvättstuga	32 792	7 822
Löpande UH Hiss	44 429	25 391
Löpande UH Mark	1 225	0
Löpande UH Garage och p-platser	4 570	6 793
Löpande UH Balkonger	1 144	0
Löpande UH Ventilation,installation	455	87 250
Löpande UH Installationer	1 826	0
	247 969	231 219

4 Periodiskt Underhåll

	2002	2001
Underhåll gem.utrymmen	107 368	59 875
Underhåll.tvätt- och gemensamhets utrymme	9 600	3 488
Underhåll markytor	60 613	82 814
Underhåll el	0	2 614
Underhåll. ventilation	0	3 286
Underhåll VA/sanitet	0	- 2 185
	177 581	149 892

5 Personalkostnader

	2002	2001
Styrelsearvoden mm	62 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	16 936	18 143
	78 936	68 143

Brf Sjöstaden
716422-1389

6 Övriga rörelsekostnader

	2002	2001
Förbrukningsinventarier	9 968	24 700
Telefon	14 826	11 572
Porto	3 014	2 059
Trivselkostnader	22 424	22 422
Revisionskostnader	22 923	14 525
Serviceavgifter org.	3 007	728
Bank och Pg kostnader	6 577	4 471
Lämnade gåvor och bidrag	750	3 406
Övriga administrativa kostnader	10 742	14 392
Betalningsföreläggande	778	0
Kreditupplysning	2 500	4 950
Kontorsmateriel	1 095	3 614
Förvarv. katedral extradeb	43 143	10 275
Övriga förvaltningskostn	6 998	0
Ritnings/kopieringskostn	1 528	910
Tidningar tidskr/facklitt	3 250	400
	153 523	118 424

7 AVSKRIVNINGAR

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas: Byggnader 0,81% och maskiner 20%

8 Byggnader

	021231	011231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 828 025	180 828 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 476 014	- 4 011 307
Årets avskrivningar	- 1 464 707	- 1 464 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 6 940 721	- 5 476 014
Utgående planenligt restvärde	173 887 304	175 352 011
Taxeringsvärden byggnader	133 735 000	105 006 000
Taxeringsvärden mark	41 080 000	32 240 000
	174 815 000	137 246 000

Brf Sjöstaden
716422-1389

9 Maskiner och inventarier

	021231	011231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	12 488	12 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 488	12 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	- 9 996	- 7 498
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 492	- 2 498
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 12 488	- 9 996
Utgående planenligt restvärde	0	2 492

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	021231	011231
Uppl räntebidrag	182 629	227 124
Förutbet försäkr	34 725	30 634
Kabel-Tv	18 184	17 702
Jouravtal	6 379	5 873
Tomträttsavgäld	145 750	145 750
Dygnet Runt service	1 663	1 663
Telia	0	2 070
Förutbet. räntor	0	5 666
Fordran Barnängsstugan	5 432	7 653
Fordran Sjöjungfrun	19 653	23 475
Vatten	11 463	12 017
T&T Kameral förvaltning	25 762	0
T&T Teknisk förvaltning	13 542	0
T&T Fastighetsskötsel	19 487	0
El	13 499	0
	498 168	479 627

11 Fastighetslån

	021231	011231
NB Hyp 39788149480	- 36 520 270	- 53 468 800
NB Hyp 39788161014	0	- 9 026 000
NB Hyp 39788149502	0	- 27 345 000
NB Hyp 39788169961	0	- 2 934 500
NB Hyp 3978 83 22646	- 31 908 505	0
NB Hyp 3978 83 33192	- 21 966 625	0
Kortfristig del av långfristig skuld	1 500 000	1 460 000
	- 88 895 400	- 91 314 300

Brf Sjöstaden
716422-1389

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	021231	011231
Upplupna sociala avgifter	- 19 692	- 16 410
Upplupna räntor	0	- 157 337
Förutb hyror o avgi	- 294 454	- 278 798
El	0	- 15 689
Sophämtning	- 2 416	- 2 190
Specialservice	0	- 815
T&T Förvaltning	0	- 784
Restaurang Anadolu	0	- 1 650
Fjärrvärme	- 134 029	- 116 026
Bankgirokostn. Nordea	0	- 710
Upplupen skuld till Brf Sjöjungfrun	0	- 2 215
Styrelsearvode	- 60 000	- 50 000
Revisionsarvode	- 20 000	- 15 000
	- 530 591	- 657 624

Brf Sjöstaden
Stockholm 2003-04-01

Juhani Iloniemi

Alan Simon

Per Jerkeman

Rolf Jerling

Birgitta Timm

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 april 2003

Ingrid Pettersson
Auktoriserad revisor

Torsten Ask
Revisor