



Brf Sjöstaden

Org nr 716422-1389

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2003

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, gästlägenhet, 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. Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

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 Stockholms 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 187 885 000 kronor.

Markvärdet utgör 44 200 000 kronor och byggnadsvärdet 143 685 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 30%.

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

Föreningens lån

Föreningens lån är sedan 2003 12 17 placerade på följande villkor:

Institut	Lånebelopp	Räntesats	Bundet till
NB Hypotek	24 625 130:-	3,19%	rörlig
NB Hypotek	26 000 000:-	4,76%	2007-06-15
NB Hypotek	35 770 270:-	6,04%	2006-12-20
Summa	86 395 400:-		

Föreningen har under 2003 gjort två extra amorteringar av 1 000 000:-.

Föreningens kapitalskuld 2003 12 31 är 86 395 400:-

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Allmänt

Styrelsen har under 2003 hållit 13 protokollförda sammanträden.

T&T Förvaltnings AB har under året haft hand om såväl kameral som teknisk förvaltning. Sedan 2004 01 01 har Nordstaden AB kontrakterats för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. T&T Förvaltnings AB har fortsatt uppdrag att handha den kamerala förvaltningen.

Föreningen har numera en hemsida, www.brfsjostaden.se, med information till såväl medlemmar som mäklare och presumtiva köpare. Hemsidan har upprättats och underhålls av en av våra medlemmar, Maria Arljung.

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

Ekonomi

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

Föreningens lån har under året omförhandlats vilket har resulterat i minskade räntekostnader.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har elva lägenhetsöverlåtelser skett; under januari - februari 2004 ytterligare tre st. JM äger vid årets slut tre bostadsrätter som uthyres till Stockholms kommun enligt avtal i samband med markupplåtelsen.

Vid årsskiftet 03/04 föreligger inga andrahandsuthyrningar.

Portombud

Under året har hållits fyra portombudsmöten. Samtliga portar har haft portombud som bland annat hälsat nyinflyttade välkomna, arrangerat vårens och höstens städdagar samt ordnat julfirande och tillsammans med de boende tagit andra initiativ för att öka granngemenskapen.

Information

Infobladet "Sjöstadsnytt" har under året utkommit med fyra nummer.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till närpolisens projekt Grannsamverkan.

Gemensamma lokaler

Fest- och möteslokalen

"Snäckan" har under året fått en uppfräschning med nytt möblemang. Lokalen har under året varit bokad vid 66 tillfällen, dvs. mer än en gång i veckan, exklusive nyttjandet för styrelsens och arbetsgruppernas möten.

Gästlägenheten

"Musslan" har varit uthyrd 141 dygn, vilket i genomsnitt motsvarar 2-3 dagar per vecka.

Byggnader och installationer

Fastighetsbesiktning och lagstadgad ventilationsbesiktning har genomförts. Expansionskärlet för värmesystemet har renoverats. Snörasskydden på taken mot gatan och utsatta ställen mot gården har

kompletterats. Miljörummet har ytrenoverats. Lekplatsen har besiktigats och utrustats med ytterligare lekredskap.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar.

Sopsuganläggningen

De nya byggnaderna i kvarteret Barnängen är nu anslutna till anläggningen.

Garageanläggningen

Av garaget 73 bilplatser förfogar vår förening över 57 st. 1 å 2 MC-platser kan därutöver inrymmas. Vid årsskiftet 03/04 stod 5 personer i kö för bilplats. Kötiden varicrade under året mellan ett halvt och ett år.

Trädgårdsanläggningen

Avtal för sommar- och vinterunderhåll tecknas gemensamt med vår grannförening brf Sjöjungfrun. Vår entreprenör JM Mark har gjort en detaljerad arbetsbeskrivning för skötseln av hela trädgården.

Arvoden

För räkenskapsåret har 60 000:- i styrelsearvode reserverats.

RESULTATRÄKNING

1/1 - 31/12 2003

1/1 - 31/12 2002

Nettoomsättning	Not 1	9 484 053	9 492 980
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-273 938	-425 550
Drift		-3 105 860	-2 870 090
Fastighetskostnader		-514 600	-480 200
Avskrivningar	Not 5	-1 464 707	-1 467 199
Summa fastighetskostnader		-5 359 105	-5 243 039
Bruttoresultat		4 124 947	4 249 941
Administrationskostnader	Not 2	-90 883	-101 859
Rörelseresultat		4 034 064	4 148 082
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster	Not 3	1 704 639	1 883 266
Räntekostnader o liknande poster	Not 4	-4 711 361	-5 404 720
Summa resultat från finansiella poster		-3 006 721	-3 521 454
Resultat efter finansiella poster		1 027 343	626 628
Resultat före skatt		1 027 343	626 628
Restituerad skatt		422 650	
Årets resultat före förändring av yttre fond		1 449 993	626 628
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna		-500 000	-500 000
Årets resultat efter förändring av yttre fond		949 993	126 628

BALANSRÄKNING		2003-12-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 5	172 422 597	173 887 304
Summa materiella anläggningstillgångar		172 422 597	173 887 304
Summa anläggningstillgångar		172 422 597	173 887 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-avgifts-och kundfordringar		28 834	27 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	470 113	498 168
Summa kortfristiga fordringar		498 947	525 169
Kassa och bank	Not 7	2 357 546	2 035 893
Summa omsättningstillgångar		2 856 493	2 561 062
SUMMA TILLGÅNGAR		175 279 090	176 448 366
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 8		
Bundet eget kapital			
Insatser		50 094 000	50 094 000
Upplåtelsavgifter		31 198 000	31 198 000
Summa bundet eget kapital		81 292 000	81 292 000
Fritt eget kapital			
Föreningens fond för yttre underhåll		2 875 000	2 375 000
Balanserat resultat		648 005	521 377
Årets resultat		949 993	126 628
Summa fritt eget kapital		4 472 998	3 023 005
Summa eget kapital		85 764 998	84 315 005

BALANSRÄKNING		2003-12-31	2002-12-31
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 9	86 395 400	88 895 400
Summa långfristiga skulder		86 395 400	88 895 400
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut		1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		549 685	727 170
Skatteskulder		514 600	480 200
Övriga kortfristiga skulder		900	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	553 507	530 591
Summa kortfristiga skulder		3 118 692	3 237 961
Summa skulder		89 514 092	92 133 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 279 090	176 448 366
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån varav i eget förvar		110 000 000	110 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

2003

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	5 498 771
Avskrivningar	-1 464 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 464 707

Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	1 704 639
Erlagd ränta	-4 711 361
Resituerad skatt	422 650

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital** 2 914 699

Förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) / minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	26 222
Ökning (+) / (-) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-119 269

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter
förändring av rörelsekapital** 2 821 652

Investeringsverksamhet

Investering i byggnader och mark	
Investering i inventarier	
Placering i värdepapper	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skulder i kreditinstitut	-2 500 000
Ökning av kortfristig del av skulder till kreditinstitut	
Inbetalda insatser	
Inbetalda upplåtelseavgifter	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000

Årets kassaflöde 321 652

Likvida medel vid årets början	2 035 893
Likvida medel vid årets slut	2 357 546

NOTANTECKNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen.
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.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.
Avskrivning byggnad : 0,81%

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1	2003-12-31	2002-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 789 247	8 794 572
Hyrorgarage	617 700	621 333
Gemensamhetslokal	35 411	
Övriga hyresintäkter	41 695	77 075
Summa nettoomsättning	9 484 053	9 492 980

Not 2

Administrationskostnader

Anställda, personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd

Följande ersättningar har utgått

Revisionsarvoden	14 750	22 923
Arvode	60 000	62 000
Arbetsgivaravgifter	16 133	16 936
Summa administrationskostnader	90 883	101 859

Not 3

Ränteintäkter och liknande poster

Ränta postgiro och bank	66 988	92 210
Räntebidrag	1 637 651	1 791 056
Summa ränteintäkter och liknande poster	1 704 639	1 883 266

Not 4	2003-12-31	2002-12-31
Räntekostnader och liknande poster		
Ränta fastighetslån	4 709 678	5 400 989
Ränta övrigt	1 683	3 731
Summa räntekostnader och liknande poster	4 711 361	5 404 720

Not 5

Byggnader		
Anskaffningsvärde	180 828 025	180 828 025
Akkumulerade avskrivningar	-6 940 721	-5 476 014
Årets avskrivning enligt plan, 0,81%	-1 464 707	-1 464 707
Bokfört värde	172 422 597	173 887 304

Utgående anskaffningsvärde byggnad och mark	180 828 025	180 828 025
Utgående bokfört värde byggnad och mark	172 422 597	173 887 304

Taxeringsvärde		
Byggnad	143 685 000	133 735 000
Mark	44 200 000	41 080 000
Totalt taxeringsvärde	187 885 000	174 815 000

Not 6

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	37 501	34 725
Räntebidrag	171 214	182 629
Övriga förutbetalda kostnader	261 398	280 814
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	470 113	498 168



Not 7	2003-12-31	2002-12-31
Kassa och bank		
Kassa	2 816	1 036
Postgiro	57 215	59 005
Checkräkningskonto	1 251 366	60 597
Bankkonto	1 046 150	1 915 256
Summa kassa och bank	2 357 546	2 035 893

Not 8

Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Årets resultat
		Balans. resultat	Yttre fond	
Belopp vid årets ingång	81 292 000	521 377	2 375 000	126 628
Insatser	50 094 000			
Upplåtelseavgifter	31 198 000			
Balansering av fg. års resultat		126 628		-126 628
Avsättning enligt stadgar			500 000	
Årets resultat efter avsättning				949 993
Belopp vid årets utgång	81 292 000	648 005	2 875 000	949 993

Not 9

Fastighetslån	Urspr lånebelopp	Utbet datum	Bundet till	Lånebelopp	Lånebelopp
				2003-12-31	2002-12-31
NB Hypotek	53 900 000	1997-02-01	2006-12-20	35 770 270	36 520 270
NB Hypotek	32 471 005	2002-03-01	2007-06-15	25 812 500	31 908 505
NB Hypotek	26 812 630	2003-12-01	Rorligt	26 312 630	21 966 625
NB Hypotek					
Summa inteckningslån	113 183 635			87 895 400	90 395 400
Kortfristig del				-1 500 000	-1 500 000
				86 395 400	88 895 400


Not 10	2003-12-31	2002-12-31
Upplypna kostnader o förutbetalda intäkter		
Räntor	40 301	
Förutbetalda hyror/avgifter	288 541	294 454
Övriga poster	124 973	136 445
Arvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	19 692	19 692
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	553 507	530 591

Stockholm den 16/3 2004

BRF SJÖSTADEN



Juhani Hioniemi



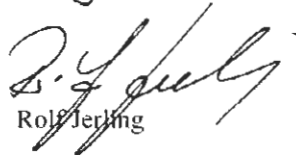
Alan Simon



Birgitta Timm



Per Jerkman

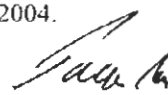


Rolf Jerling

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 april 2004.



Ingrid Pettersson
Auktoriserad revisor



Torsten Ask
Av föreningstämman utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden

Org.nr 716422-1389

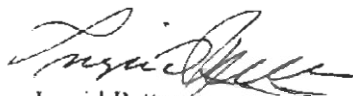
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

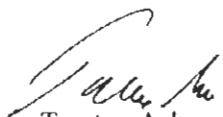
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 6 april 2004



Ingrid Pettersson
Auktoriserad revisor



Torsten Ask
Medlemsrevisor