



## Brf Sjöstaden

Org nr 716422-1389

## Årsredovisning

För räkenskapsåret 2004

Styrelsen för  
**BRF SJÖSTADEN**

Org nr 716422-1389

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2004

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
Förvaltningsberättelse	1
Verksamhetsberättelse	4
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2004 01 01 till 2004 05 06 har varit följande:

Styrelseledamöter	Styrelseroll
Birgitta Timm	ordförande
Juhani Itoniemi	ledamot
Per Jerkeman	ledamot
Rolf Jerling	ledamot
Alan Simon	ledamot
Wiiu Lillesaar	suppleant
Inger Outzen	suppleant
Ewa Wiggers	suppleant
Lars Ölander	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2004 05 06 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamöter	Styrelseroll	Fackansvar
Birgitta Timm	ordförande	miljö, städning, medlemsärenden
Juhani Itoniemi	ledamot	byggnader, teknik, garage
Per Jerkeman	ledamot	sekreterare
Rolf Jerling	ledamot	ekonomi
Lars Ölander	ledamot	byggnader, teknik
Wiiu Lillesaar	suppleant	portombud, grannsamverkan
Margaretha Lindqvist	suppleant	infobladet, medlemsärenden
Inger Outzen	suppleant	lokaler, lokalbokning
Katharina Slätis	suppleant	trädgård

### Revisorer

Ingrid Pettersson	ordinarie	Rödl & Partner Revision AB
Linda Sandbacka	suppleant	Rödl & Partner Revision AB

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Torsten Ask  
Margaretha Lindqvist (t.o.m. 2004 05 06)  
Ulf Högberg (från 2004 05 07)

### Valberedning

Håkan Berggren	sammankallande
Stig Erlandsson	
Kajsa Wikström	

### Lokalbokning

Inger Outzen  
Kalle Ekdahl (till september 2004)

### **Portombud**

Charlotte Laufer	Tengdahlsgratan 40
Wiiu Lillesaar	Tengdahlsgratan 42 (från januari 2005 ersatt av Anne Frelander)
Lars Deremo	Tengdahlsgratan 44
Kalle Ekdahl	Tegelviksgatan 71 (från januari 2005 ersatt av Helene Wellgard)
Jan Heijwegen	Tegelviksgatan 73 (från december 2004 ersatt av Anders Källhed)
Kaj Nilsson	Tegelviksgatan 75
Carl-Olof Wallmon	Tegelviksgatan 77
Astrid Bager	Tegelviksgatan 79

### **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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> i genomsnitt till 786 kronor.

Insatserna och upplåtelseavgifterna uppgår i genomsnitt till ca 8 115 kronor per m<sup>2</sup>.

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 180 286 000 kronor.

Markvärdet utgör 71 000 000 kronor och byggnadsvärdet 109 286 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

### **Fastighetens långsiktiga värde**

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

### **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 kronor).

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 två 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	25 312 630:-	2,92%	rörlig
NB Hypotek	25 062 500:-	4,76%	2007-06-15
NB Hypotek	35 020 270:-	6,04%	2006-12-20
Summa	85 395 400:-		

Föreningen har 2004 gjort två extra amorteringar tillsammans 1 000 000:-.  
Föreningens kapitalskuld 2004 12 31 är 85 395 400:-

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

### Allmänt

Styrelsen har under 2004 hållit 12 protokollförda sammanträden.

T&T Förvaltnings AB har under året haft hand om den kamerala förvaltningen och Nordstaden AB den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln. Nordstaden AB är sedan januari 2005 kontrakterat för såväl kameral som teknisk förvaltning.

Föreningen har en hemsida, [www.brfsjostaden.se](http://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 Gustafsson.

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.

### Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har åtta lägenhetsöverlåtelser skett; under januari - februari 2005 ytterligare tre. JM äger vid årets slut två bostadsrätter som uthyres till Stockholms kommun enligt avtal i samband med markupplåtelsen.

Vid årsskiftet 04/05 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. Det finns också på föreningens hemsida.

### Grannsamverkan

Föreningen är knuten till närpolisens projekt Grannsamverkan.

### Gemensamma lokaler

Under 2004 har fest- och möteslokalen *Snäckan* varit uthyrd 70 dagar, vilket innebär minst varje helg, ibland två dagar per vecka. Föreningens egen användning av lokalen, såsom styrelsemöten, portombudsmöten, städdagar etc. är då inte medräknade. *Snäckan* har inbringat 7000:-.

Gästlägenheten *Musslan* har varit uthyrd 118 dygn under året, vilket motsvarar mer än varje helg. *Musslan* har givit 23.600:- i intäkter. Sammanlagda intäkter för uthyrning av *Snäckan* och *Musslan* under 2004 är 30.600:- brutto, dvs. omkostnader för diverse utrustning ej avräknade. I december 2004 fräschades *Snäckan* upp genom målning av väggar, lagning av innertak och nya gardiner.

### Byggnader och installationer

Skyddsrummen i husen har besiktigats och kompletterats under året.

Ett elektroniskt bokningssystem för festlokalen och gästlägenheten har installerats men vi fick oväntade problem. Dessa har fått sin lösning och systemet väntas vara i drift den 1 juni 2005.

En förstudie pågår för att undersöka de tekniska och ekonomiska möjligheterna att återvinna värme som går bort med ventilationsluften. Energin i den varma luften ska tas tillvara i en värmepump och återföras till huset. Detta skulle kunna ge oss lägre kostnad för fjärrvärme och en möjlighet att optimera ventilationssystemet.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar.

#### *Sopsuganläggningen*

Systemet är fortfarande under utbyggnad med fler anslutningar planerade.

#### *Garageanläggningen*

Av garagets 73 bilplatser förfogar vår förening över 57 st. En à två MC-platser kan därutöver inrymmas. Vid årsskiftet 04/05 stod 13 personer i kö för bilplats. Kötiden har hittills varit mellan ett halvt och drygt ett år. I februari 2005 står 17 i kö, vilket innebär att kötiden kan förutses bli längre än tidigare.

#### *Trädgårdsanläggningen*

Avtal för sommar- och vinterunderhåll tecknas gemensamt med vår grannförening brf Sjöjungfrun. Under året har en trädgårdsgrupp bildats. En konsult har anlåtats för att ta fram förslag till plan för trädgårdens underhåll 2005-2007 med bland annat beskärning eller ersättning av träd och buskar. Styrelsen har beslutat att planen ska genomföras och upphandling av arbetet pågår.

### Arvoden

För räkenskapsåret har 70 000:- i styrelsearvode reserverats.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår ordinarie föreningsstämma att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	1 097 998 :-
<u>Årets resultat</u>	<u>1 352 763 :-</u>
	2 450 761 :-

disponeras enligt följande:

till bunden fond (yttre fond)	500 000 :-
<u>i ny räkning balanseras</u>	<u>1 950 761 :-</u>
	2 450 761 :-

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>9 487 084</b>	<b>9 484 053</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-425 306	-273 938
Drift	Not 2	-3 143 745	-3 105 860
Fastighetsskatt		-475 360	-514 600
Avskrivningar	Not 5	-1 464 707	-1 464 707
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-5 509 118</b>	<b>-5 359 105</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3 977 966</b>	<b>4 124 947</b>
Administrationskostnader	Not 2	-104 390	-90 883
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 873 576</b>	<b>4 034 064</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter o liknande poster	Not 3	1 497 809	1 704 639
Räntekostnader o liknande poster	Not 4	-4 018 622	-4 711 361
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 520 813</b>	<b>-3 006 721</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 352 763</b>	<b>1 027 343</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 352 763</b>	<b>1 027 343</b>
Restituerad skatt		0	422 650
<b>Årets resultat före förändring av yttre fond</b>		<b>1 352 763</b>	<b>1 449 993</b>
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna		0	-500 000
<b>Årets resultat efter förändring av yttre fond</b>		<b>1 352 763</b>	<b>949 993</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	170 957 890	172 422 597
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 957 890</b>	<b>172 422 597</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 957 890</b>	<b>172 422 597</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses-avgifts-och kundfordringar		0	28 834
Övriga kortfristiga fordringar		38 927	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	218 879	470 113
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>257 806</b>	<b>498 947</b>
<b>Kassa och bank</b>	Not 7	<b>2 911 763</b>	<b>2 357 546</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 169 569</b>	<b>2 856 493</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>174 127 459</b>	<b>175 279 090</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		50 094 000	50 094 000
Upplåtelseavgifter		31 198 000	31 198 000
Föreningens fond för yttre underhåll		3 375 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 667 000</b>	<b>81 292 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Föreningens fond för yttre underhåll		0	2 875 000
Balanserat resultat		1 097 998	648 005
Årets resultat		1 352 763	949 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 450 761</b>	<b>4 472 998</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>87 117 761</b>	<b>85 764 998</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	Not 9	83 895 400	86 395 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 895 400</b>	<b>86 395 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut		1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		469 234	549 685
Skatteskulder		471 447	514 600
Övriga kortfristiga skulder		900	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	672 717	553 507
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 114 298</b>	<b>3 118 692</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>87 009 698</b>	<b>89 514 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>174 127 459</b>	<b>175 279 090</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån varav i eget förvar		110 000 000	110 000 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2004	2003
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	3 873 577	5 498 771
Avskrivningar	-1 464 707	-1 464 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 464 707	1 464 707
Erhållen ränta och erhållt räntebidrag	1 497 809	1 704 639
Erlagd ränta	-4 018 622	-4 711 361
Restituerad skatt	0	422 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 817 471</b>	<b>2 914 699</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning ( - ) / minskning ( + ) av övriga kortfristiga fordringar	239 250	26 222
Ökning ( + ) / ( - ) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-2 503	-119 269
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 054 218</b>	<b>2 821 652</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i byggnader och mark		
Investering i inventarier		
Placering i värdepapper		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-2 500 000	-2 500 000
Ökning av kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
Inbetalda insatser		
Inbetalda upplåtelseavgifter		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>554 218</b>	<b>321 652</b>
Likvida medel vid årets början	2 357 546	2 035 893
Likvida medel vid årets slut	2 911 763	2 357 546

## NOTANTECKNINGAR

### Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Sjöstadens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anpassning till nya rekommendationer

Fr.o.m. detta räkenskapsår tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Vid övergång till redovisning enligt BFNAR 2003:4 har föreningens fond för yttre underhåll omklassificerats från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Förbättringsarbete, byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,81%
-----------	-------

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen följer Redovisningsrådets rekommendation.

In- och utbetalningar har delats upp i kategorier: löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet. Den indirekta metoden tillämpas vid flöden från den löpande verksamheten.

#### Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 15 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta och år. Föreningens fastighet upptar en lägenhetsyta om 10 019 kvadratmeter.

<b>Not 1</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 788 790	8 789 247
Hyror garage	617 640	617 700
Gemensamhetslokal	33 200	35 411
Övriga hyresintäkter	47 454	41 695
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 487 084</b>	<b>9 484 053</b>

<b>Not 2</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Driftskostnader och administrationskostnader</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
El kostnader	258 908	210 706
Fjärrvärme	1 100 433	1 048 377
Vatten	182 537	191 696
Sophämtning	180 655	122 960
Städning	268 012	295 208
Fastighetsskötsel	0	70 758
Snöröjning	25 772	43 663
Ventilationskontroll	0	22 000
Tomträtts avgäld	583 045	583 178
Kabel TV	81 643	80 565
Förvaltnings arvode, tekniskt	78 000	48 689
Hissbesiktning	11 520	11 190
Bevakning	27 736	27 179
Yttre skötsel, sommar	45 638	25 725
Fastighetsförsäkring	37 501	34 725
Förvaltningsarvode, kameralt	126 167	155 566
Övriga kostnader	136 178	133 675
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 143 745</b>	<b>3 105 860</b>

**Administrationskostnader**

**Anställda, personalkostnader och arvoden**

Föreningen har inte haft någon anställd

**Följande ersättningar har utgått**

Revisionsarvoden	15 000	14 750
Arvode	70 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	19 390	16 133
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>104 390</b>	<b>90 883</b>

<b>Not 3</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränta postgiro och bank	46 991	66 988
Räntebidrag	1 450 818	1 637 651
<b>Summa ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>1 497 809</b>	<b>1 704 639</b>

<b>Not 4</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Räntekostnader och liknande poster</b>		
Ränta fastighetslån	4 010 799	4 709 678
Ränta övrigt	7 823	1 683
<b>Summa räntekostnader och liknande poster</b>	<b>4 018 622</b>	<b>4 711 361</b>

<b>Not 5</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Anskaffningsvärde	180 828 025	180 828 025
Ackumulerade avskrivningar	-8 405 428	-6 940 721
Årets avskrivning enligt plan, 0,81%	-1 464 707	-1 464 707
<b>Bokfört värde</b>	<b>170 957 890</b>	<b>172 422 597</b>

<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>180 828 025</b>	<b>180 828 025</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnad</b>	<b>170 957 890</b>	<b>172 422 597</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	109 286 000	143 685 000
Mark	71 000 000	44 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>180 286 000</b>	<b>187 885 000</b>

<b>Not 6</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	38 927	37 501
Räntebidrag	145 750	171 214
Övriga förutbetalda kostnader	34 202	261 398
<b>Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b>	<b>218 879</b>	<b>470 113</b>

<b>Not 7</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa	4 000	2 816
Postgiro	1 530	57 215
Checkräkningskonto	450 453	1 251 366
Bankkonto	2 455 780	1 046 150
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 911 763</b>	<b>2 357 546</b>

**Not 8**

**Eget kapital**

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Redovisat vid slutet av 2003	50 094 000	31 198 000	0	648 005	2 875 000	949 993
Överföring av 2003 års resultat				949 993		-949 993
Omklassificering av yttre fond			2 875 000		-2 875 000	
Årets avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
Årets resultat						1 352 763
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 094 000</b>	<b>31 198 000</b>	<b>3 375 000</b>	<b>1 097 998</b>	<b>0</b>	<b>1 352 763</b>

**Not 9**

**Fastighetslån**

	Urspr låne- belopp	Utbet datum	Bundet till	Lånebelopp 2004-12-31	Lånebelopp 2003-12-31
NB Hypotek	53 900 000	1997-02-01	2006-12-20	35 020 270	35 770 270
NB Hypotek	32 471 005	2002-03-01	2007-06-15	25 062 500	26 312 630
NB Hypotek	26 812 630	2003-12-01	Rörligt	25 312 630	25 812 500
<b>Summa inteckningslån</b>	<b>113 183 635</b>			<b>85 395 400</b>	<b>87 895 400</b>
Kortfristig del				-1 500 000	-1 500 000
				<b>83 895 400</b>	<b>86 395 400</b>

**Not 10**

**Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter**

	2004-12-31	2003-12-31
Räntor	0	40 301
Förutbetalda hyror/avgifter	281 531	288 541
Övriga poster	286 796	124 973
Arvode	70 000	60 000
Sociala avgifter	19 390	19 692
Beräknat arvode för revision	15 000	20 000
<b>Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b>	<b>672 717</b>	<b>553 507</b>

Stockholm den 12/3 2005

För Brf Sjöstaden

*Birgitta Timm*

Birgitta Timm  
Ordförande

*Juhani Itoniemi*  
Juhani Itoniemi

*Per Jerkeman*  
Per Jerkeman

*Rolf Jerling*  
Rolf Jerling

*Lars Ölander*  
Lars Ölander

Vår

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2005.

*Ingrid Pettersson*  
Ingrid Pettersson  
Auktoriserad revisor

*Torsten Ask*  
Torsten Ask  
Medlemsrevisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden

Org.nr 716422-1389

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2004. 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 i rimlig grad 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 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. 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 4 april 2005



Ingrid Pettersson  
Auktoriserad revisor



Torsten Ask  
Medlemsrevisor