

Styrelsen för
BRF SJÖSTADEN
Org nr 716422-1389
får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2006



Innehåll	Sid
Förvaltningsberättelse	2
Verksamhetsberättelse	5
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Finansieringsanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2006 01 01 till 2006 05 10

Styrelseledamot

Birgitta Timm
Juhani Iloniemi
Margaretha Lindqvist
Rolf Jerling
Lars Ölander

Styrelseroll

ordförande
ledamot
ledamot
ledamot
ledamot

Helena Brynolfsson
Ulf Fridebäck
Fredrik Nornvall
Liisa Rautio

suppleant
suppleant
suppleant
suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2006 05 10 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Ulf Fridebäck
Juhani Iloniemi
Rolf Jerling
Margaretha Lindqvist
Lars Ölander

Styrelseroll Fackansvar

ordförande medlemsärenden
ledamot byggnader, teknik, garage
ledamot ekonomi
ledamot sekreterare, Sjöstadsnytt
ledamot byggnader, teknik

Jeanette Bergström
Fredrik Nornvall
Birgitta Sundberg-Björk
Johan Östberg

suppleant lokaler, miljö, städning
suppleant portombud, grannsamverkan
suppleant trädgården
suppleant medlemsärenden, Sjöstadsnytt

Revisorer

Ingrid Pettersson
Linda Sandbacka

ordinarie Rödl & Partner AB
suppleant Rödl & Partner AB

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Ulf Högberg
Sara Kull

Valberedning

Håkan Berggren
Birgitta Timm
Kajsa Wikström

sammankallande

Portombud

Helene Wellgard	Tegelviksgatan 71
Anders Källhed	Tegelviksgatan 73
Kaj Nilsson	Tegelviksgatan 75
Jeanette Bergström	Tegelviksgatan 77
Astrid Bager	Tegelviksgatan 79
Conny Larsson	Tengdahlsgatan 40
Marja Svensson	Tengdahlsgatan 42 (från dec 2006)
Lars Deremo	Tengdahlsgatan 44

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 kvm.

JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997 02 15. Garantitiden har omfattat två år, d v s 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 kvm i genomsnitt till 786 kronor. Insatserna och upplåtelseavgifterna uppgår i genomsnitt till cirka 8 115 kronor per kvm. 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 har gällt oförändrat i tio år t o m 2005 11 30. Den årliga avgälden har denna tid varit 583 000 kronor. För kommande tioårsperiod med start 2005 12 01 har avgälden fastställts till 710 200 kronor årligen.

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 av Brandkontoret.

Räntebidrag

Föreningen har valt starttidpunkt för räntebidragens 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%.

Den 1 januari 2007 har systemet med räntebidrag förändrats innebärande att föreningen under 2007 erhåller en bidragsandel på 14% som sedan minskar till 10% för 2008, 7% för 2009, 4% för 2010 för att därefter utgå. För år 2007 utgår ingen inkomstskatt.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade på följande villkor:

Institut	Lånebelopp	Räntesats	Bundet till
NB Hypotek	22 312 630 :-	3,19%	rörlig
NB Hypotek	23 562 500 :-	4,76%	2007-06-15
NB Hypotek	33 520 270 :-	3,48%	2009-12-20
Summa	79 395 400 :-		

Föreningen har under 2006 gjort extra amorteringar på 2 000 000:-.
Föreningens kapitalskuld 2006 12 31 är 79 395 400:-

Lånet som förfaller 2007-06-15 har förtidsbundits vilket innebär att räntan fr.o.m. 2007-06-15 blir 4,18 % att gälla kommande 3-års period.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Allmänt

Styrelsen har under 2006 hållit 14 protokollförda sammanträden.

Nordstaden har under året haft hand om den kamerala och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötsel.

Föreningen har en hemsida, www.brfsjostaden.se, med information till såväl medlemmar som mäklare och presumtiva köpare. Hemsidan har upprättats och underhållits 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 under året var oförändrad.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har åtta lägenhetsöverlåtelser skett, under jan – febr har ytterligare en skett. JM äger vid årets slut två bostadsrätter som hyrs ut till Stockholms kommun enligt avtal i samband med markupplåtelsen.

Vid årsskiftet 2006/2007 föreligger inga andra andrahandsuthyrningar.

Portombud

Portombuden har varit aktiva under året, bland annat genom att informera nyinflyttade om fastigheten och genom att på olika sätt skapa trivsel i uppgången. Fyra möten i portombudsgruppen har genomförts. Under året har två städdagar arrangerats, under våren och hösten. Städ dagarna var välbesökta och bjöd på vackert väder och ett tillfälle att träffa sina grannar.

Information

Infobladet Sjöstadsnytt har utkommit med fyra nummer. De finns också på föreningens hemsida.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan.

Gemensamma lokaler

Under 2006 har fest- och möteslokalen *Snäckan* och gästlägenheten *Musslan* varit uthyrda i något mindre utsträckning än förra året.

Byggnader och installationer

Fastighetens gemensamma elförbrukning

En konsulent anlätades i anledning av en motion till 2006-års stämma, för att se på elförbrukningen. I den var att närvarostyra trappbelysning. Resultatet blev att investeringen blev relativt sett för hög eftersom större delen av elförbrukningen ligger på fläktmotorer för lägenhetsventilation.

Bredband

Bredband har installerats efter beslut på stämman 2006. Start 2 januari 2007.

Underhållsplan

Den upprättade underhållsplanen revideras fortlöpande.

Utvändig sockelgranit

JM påbörjade i slutet av året ett garantiåtagande (efter påtryckning) att byta ut felaktiga infästningar för granitskivorna.

Stensättning och övrigt markarbete inkl återplantering av växter beräknas vara klart under vårmånaderna

Garage

Läckage från tak i garage är fortsatt under bevakning

Barnvagnar i trapphusen

Under året konstaterade kammarrätten i en dom att det inte är tillåtet att förvara barnvagnar i trapphusen. Anledningen är att barnvagnar och andra skrymmande och lättantändliga föremål riskerar att försvåra utrymning av fastigheten i händelse av brand. Information om förbudet har gått ut till medlemmarna och det beslutades att barnvagnszoner skall målas upp på golven i cykelförråden.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar.

Sopsuganläggningen

Systemet är fortfarande under utbyggnad med fler anslutningar placerade.

Garageanläggningen

Av garagets 73 bilplatser förfogar vår förening över 57 st. En å två MC-platser kan därutöver inrymmas. Vid årsskiftet 06/07 stod 22 personer i kö för garageplats. Det innebär att kötiden kan bli mer än två år.

Trädgårdsanläggningen

Avtalet med JE Mark avseende sommar- och vinterunderhåll av trädgården löper på som tidigare. Trädgårdsgruppen har tillsammans med JE Mark gått igenom vilka träd och buskar som ska beskäras. Rhododendron har planterats i rabatten på Tengdahlsgränd.

Många var med och arbetade på höstens städdag. Ett antal buskar togs bort för att ge plats för perenner och därigenom öka blomningstiden i trädgården. I samråd med Brf Sjöjunfrun togs buskar bort i rabatten utanför 79:an. Ett antal lökar planterades.

Arvoden

För räkenskapsåret har 70 000 kronor i styrelsearvode reserverats.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår ordinarie föreningsstämma att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	3 904 399 :-
Årets resultat	1 096 291 :-
	<hr/>
	5 000 690 :-

disponeras enligt följande:

till bunden fond (yttre fond)	500 000 :-
i ny räkning balanseras	4 500 690 :-
	<hr/>
	5 000 690 :-

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

RESULTATRÄKNING		2006	2005
Nettoomsättning	Not 1	9 507 049	9 538 313
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-302 666	-352 924
Drift	Not 2	-3 517 167	-3 200 813
Administrationskostnader	Not 2	-113 645	-107 505
Fastighetsskatt		-458 930	-475 360
Avskrivningar	Not 5	-1 464 707	-1 464 707
Summa fastighetskostnader		-5 857 115	-5 601 309
Rörelseresultat		3 649 934	3 937 004
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster	Not 3	1 694 927	1 842 347
Räntekostnader o liknande poster	Not 4	-3 798 080	-3 825 714
Summa resultat från finansiella poster		-2 103 153	-1 983 367
Resultat efter finansiella poster		1 546 781	1 953 637
Skatt		-450 490	0
Årets resultat		1 096 291	1 953 637

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	168 028 476	169 493 183
Summa materiella anläggningstillgångar		168 028 476	169 493 183
Summa anläggningstillgångar		168 028 476	169 493 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 575	17 575
Övriga kortfristiga fordringar		31 308	32 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	536 448	498 675
Summa kortfristiga fordringar		571 331	549 213
Kassa och bank	Not 7	3 806 885	4 157 019
Summa omsättningstillgångar		4 378 216	4 706 232
SUMMA TILLGÅNGAR		172 406 692	174 199 415
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 8		
Bundet eget kapital			
Insatser		50 094 000	50 094 000
Upplåtelseavgifter		31 198 000	31 198 000
Fond för yttre underhåll		3 875 000	3 375 000
Summa bundet eget kapital		85 167 000	84 667 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 904 399	2 450 762
Årets resultat		1 096 291	1 953 637
Summa fritt eget kapital		5 000 690	4 404 399
Summa eget kapital		90 167 690	89 071 399

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 9	77 895 400	81 395 400
Summa långfristiga skulder		77 895 400	81 395 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		574 751	296 190
Skatteskulder		1 384 780	950 720
Övriga kortfristiga skulder		2 900	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	881 171	982 706
Summa kortfristiga skulder		4 343 602	3 732 616
Summa skulder		82 239 002	85 128 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 406 692	174 199 415
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		110 000 000	110 000 000
Fastighetsinteckningar som säkerhet för checkräkningskredit		0	0
varav i eget förvar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Finansieringsanalys

	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	3 649 934	3 937 003
Avskrivningar	1 464 707	1 464 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	1 694 927	1 842 347
Erlagd ränta	-3 798 080	-3 825 714
Betald inkomstskatt	-450 490	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 560 998	3 418 343
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-22 118	-291 407
Ökning (+) / (-) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	610 986	618 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	3 149 866	3 745 256
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	0	0
Investering i inventarier		
Placering i värdepapper		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-3 500 000	-2 500 000
Upptagna lån	0	0
Checkräkningskredit	0	
Ökning av kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0
Inbetalda insatser		0
Inbetalda upplåtelseavgifter		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 500 000	-2 500 000
Årets kassaflöde	-350 134	1 245 256
Likvida medel vid årets början	4 157 019	2 911 763
Likvida medel vid årets slut	3 806 885	4 157 019
	-350 134	1 245 256

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Fordringar

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

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. 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 kvm.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1	2006	2005
Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 805 372	8 791 805
Hysesintäkter garage	608 400	622 676
Övriga intäkter	93 277	123 832
Summa nettoomsättning	9 507 049	9 538 313

Not 2

Driftskostnader och administrationskostnader

Driftskostnader

Ei	281 258	247 555
Fjärrvärme	1 092 180	1 111 353
Vatten	118 075	183 591
Sophämtning	189 714	130 963
Städning	276 140	396 474
Snöröjning	10 275	0
Tomträttsavgäld	710 200	593 600
Kabel TV	104 129	91 679
Förvaltningsarvode	175 500	186 750
Hissbesiktning	41 672	38 895
Bevakning	29 416	27 735
Yttre skötsel sommar	7 974	128 334
Fastighetsförsäkring	35 914	38 927
Övriga kostnader	112 536	24 957
Datakostnader	332 184	0
Summa driftskostnader	3 517 167	3 200 813

Administrationskostnader

Anställda och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd

Följande ersättning har utgått

Revisionsarvoden	22 045	19 600
Arvode	70 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	21 600	17 905
Summa Administrationskostnader	113 645	107 505

Not 3	2006-12-31	2005-12-31
Ränteintäkter och liknande poster		
Ränta postgiro och bank	72 927	49 101
Räntebidrag	1 622 000	1 793 246
Summa ränteintäkter och liknade poster	1 694 927	1 842 347
Not 4		
Räntekostnader och liknade poster		
Ränta fastighetslån	3 784 363	3 817 875
Ränta övrigt	13 717	7 839
Summa räntekostnader och liknande	3 798 080	3 825 714
Not 5		
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	180 828 025	180 828 025
Ingående avskrivningar	-11 334 842	-9 870 135
Årets avskrivningar enligt plan 0,81%	-1 464 707	-1 464 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	168 028 476	169 493 183
Utgående anskaffningsvärde byggnad	180 828 025	180 828 025
Utgående bokfört värde byggnad	168 028 476	170 957 890
Taxeringsvärde		
Byggnad	109 286 000	109 286 000
Mark	71 000 000	71 000 000
	180 286 000	180 286 000
Not 6		
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	39 814	38 422
Räntebidrag	171 182	171 214
Tomträttsavg äld	177 550	177 550
Bevakning	7 785	7 354
Sopor		24 844
ComHem	27 466	28 596
Förvaltning	44 816	43 875
Avier	1 638	0
Una Kredit	2 413	2 413
Övriga förutbetalda kostnader	63 784	4 407
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	536 448	498 675

Not 7	2006-12-31	2005-12-31
Kassa och bank		
Kassa	0	0
Postgiro	0	0
Checkräkningskredit	0	0
Bankkonto	3 806 885	4 157 019
Summa kassa och bank	3 806 885	4 157 019

Not 8

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Redovisat vid slutet av 2005	50 094 000	31 198 000	3 375 000	2 450 762	1 953 637
Justering föregående år					
Överföring av 2005 års resultat				1 953 637	-1 953 637
Årets avsättning till yttre fond			500 000	-500 000	
Årets resultat					1 096 291
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	3 875 000	3 904 399	1 096 291

Not 9

Skulder till kreditinstitut

		Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2006-12-31	Lånebelopp 2005-12-31
NB Hypotek	3978 81 49480	3,48%	2009-12-20	33 520 270	34 270 270
NB Hypotek	3978 83 22646	4,76%	2007-06-15	23 562 500	24 312 500
NB Hypotek	3978 83 74328	3,19%	Rörligt	22 312 630	24 312 630
Summa				79 395 400	82 895 400
Kortfristig del				-1 500 000	-1 500 000
Summa inteckningslån				77 895 400	81 395 400

Not 10

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	628 787	707 959
Övriga poster	142 392	167 941
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	22 692	19 506
Beräknat arvode för revision	17 300	17 300
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	881 171	982 706

Stockholm den / 2007

Brf Sjöstaden

Ulf Fridebäck
Ordförande

Juhani Iloniemi

Rolf Jerling

Margaretha Lindqvist

Lars Ölander

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2007

Intern revisor
Ulf Högberg

Intern revisor
Sara Kull

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2007

Ingrid Pettersson
Auktoriserad revisor