

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

# Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010



| <b>Innehåll</b>   | <b>Sid</b> |
|---|------------|
| Förvaltningsberättelse                                  | 2          |
| Verksamhetsberättelse                                   | 4          |
| Resultaträkning   | 7          |
| Balansräkning   | 8          |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser              | 9          |
| Finansieringsanalys                                     | 10         |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 11         |
| Underskrifter   | 15         |

## Förvaltningsberättelse

### Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2010 01 01 till 2010 05 06

#### Styrelseledamot

Wiiu Lillesaar  
Jeanette Bergström  
Inger Outzen  
Lars Navander  
Agne Jälevik  
Hans-Dieter Grahl  
Ulla Falkmarken  
Anders Gustafsson  
Tomas Axelsson

#### Styrelseroll

ordförande  
ledamot  
ledamot  
ledamot  
ledamot  
suppleant  
suppleant  
suppleant  
suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010 05 06 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

#### Styrelseledamöter

Wiiu Lillesaar  
Agne Jälevik  
Jeanette Bergström  
Lars Navander  
Tomas Axelsson  
Inger Schönning  
Ulla Falkmarken  
Anders Gustafsson  
Margareta Eriksson

#### Styrelseroll Fackansvar

ordförande medlemsärenden  
ledamot sekreterare  
ledamot ekonomi  
ledamot byggnader, teknik  
ledamot ekonomi, förhandling, teknik,  
suppleant portombud, miljö, sopsug  
suppleant trädgård, info, medlemsärenden  
suppleant hemsida, IT  
suppleant lokaler, ekonomi

#### Revisorer

Ingrid Ståhl  
Lena Normann

ordinarie BDO Stockholm AB  
suppleant

#### Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Inge Vierth

Anders Björklund till 2010 05 06, därefter Eva Dahlberg, avflyttad i december 2010.

#### Valberedning

Kajsa Wikström  
Birgitta Timm  
Anders Borg, vald 2010 05 06

sammankallande

#### Portombud 2010

Inga och Tommy Holmqvist  
Anders Källhed  
Ros-Marie Liljestad  
Jeanette Bergström  
Astrid Bager  
Conny Larsson  
Wiiu Lillesaar  
Lars Deremo

Tegelviksgatan 71  
Tegelviksgatan 73  
Tegelviksgatan 75  
Tegelviksgatan 77  
Tegelviksgatan 79  
Tengdahlsgatan 40  
Tengdahlsgatan 42  
Tengdahlsgatan 44

### Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattninglägenhet, 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 261 202 000 kronor. Markvärdet utgör 119 000 000 kronor och byggnadsvärdet 142 202 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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.

### Föreningens lån och ränta 2010 12 31

|              |       |         |                   |
|--------------|-------|---------|-------------------|
| SEB 32940862 | 2,08% | Rörligt | 23 375 000        |
| SEB 32940854 | 2,08% | Rörligt | 23 750 000        |
| SEB 32940811 | 2,08% | Rörligt | 23 270 400        |
| Summa        |       |         | <b>70 395 400</b> |

Lånen motsvarade vid årsskiftet 7026 kr/kvm bostadsyta och lånen andel av fastighetens taxeringsvärde var 27 %.

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

### Allmänt

Styrelsen har under 2010 hållit 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2010 05 06.

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

Föreningen har en hemsida, [www.brfsjostaden.se](http://www.brfsjostaden.se), med information till såväl medlemmar som mäklare och presumtiva köpare. Löpande uppdateringar av hemsidan har gjorts under året.

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 sker regelmässigt. Avgiften under året var oförändrad även om ekonomin är stark. Under året har bl.a. energisparprojektet och golvvärmeprojektet genomförts och dessa investeringar har betalats utan att nya lån tagits. Tack vare fortsatt låga räntor och sänkta leverantörskostnader är ekonomin fortsatt god. Under året har även en oberoende årsavgiftsanalys genomförts.

Styrelsen har fortsatt att se över våra leverantörsavtal och fokuserat på att pressa priser utan att göra avkall på kvalitet. I slutet av 2010 meddelade Fastighetsägarna att föreningen kan återsöka den skatt på inkomsträntor som betalats från taxeringsåret 2007 och framåt, en process som pågår. Årsavgiften för de boende var 878 kr/kvm.

### Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har nio lägenhetsöverlåtelser skett. JM äger vid årets slut två bostadsrätter som hyrs ut till Stockholms kommun enligt avtal i samband med markupplåtelsen. Vid årsskiftet 2010/2011 föreligger inga andrahandsuthyrningar av lägenheter.

### Portombud

Portombuden har varit aktiva under året, bland annat genom att introducera nyinflyttade i fastigheten. De har på olika sätt skapat trivsel och gemenskap i uppgången t.ex. genom adventssammankomster, arrangerat städdagar och utsmyckningar i portarna framför allt vid jul och påsk. Två möten i portombudsgruppen har genomförts. Städdagar arrangerades under våren (25 april) och hösten (17 oktober) och dessa var välbesökta. Det vackra vädret lockade många medlemmar att delta i de praktiska aktiviteterna som gav medlemmar tillfälle att träffa sina grannar.

### Information

Infobladet Sjöstadsnytt har utkommit med tre nummer. Dessa finns även på föreningens hemsida.

### Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan. Grannsamverkan är en metod som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Kravet för att vara med i

grannsamverkan är att man meddelar någon granne när man reser bort en tid. Vi har i år haft kontakt med och utbildning i samarbete med Närpolisen.

### **Miljörummet**

Föreningen har särskilda containrar för wellpapp/papp, tidningar, glasförpackningar, metallförpackningar och elektronikavfall samt behållare för batterier och lysrör. Utrymmet för grovavfall är begränsat. Under året har vi tvingats utöka tömningen av papp- och grovsopscontainrarna till två gånger per vecka.

### **Gemensamma lokaler**

Festlokalen Snäckan och gästlägenheten Musslan har varit uthyrda i högre utsträckning än förra året. Lokalerna har utrustats och försetts med utrustningslistor. Snäckan var uthyrd 67 gånger och Musslan 154 gånger.

### **Teknik/Bygg**

#### *Energiåtervinning*

Under september driftsattes föreningens värmepumpsanläggning. Syftet är främst att spara fjärrvärmeenergi samt erhålla en jämnare inomhustemperatur. Uppgjord plan kunde hållas, både vad gäller anläggningens funktionalitet och dess kostnad. Smärre justeringar pågår. Medlemmar erbjöds möjlighet till information under två kvällar.

#### *Inomhustemperatur*

Två extremt kalla vintrar i följd har medfört att flera medlemmar upplevt otillräcklig inomhustemperatur. Styrelsen tar detta på högsta allvar och vidtar kontinuerliga åtgärder. Information har delgivits medlemmar i SjöstadsNytt.

#### *Ventilation*

För att behålla bra inomhusmiljö har vi genomfört filterbyte i radiatorer och rengöring av alla ventilationsrör. Dessutom har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts, vilket skall ske vart sjätte år.

#### *Säkerhet*

Årlig brandsäkerhetsinspektion samt kontroll av hissar har genomförts. Föreningen har under året haft vissa problem med några hissar, bl. a har ett styrsystem bytts ut.

#### *Skadedjur*

Åtgärder har vidtagits för att minska problem med måsar. Åtgärderna kommer att genomföras även innevarande år.

#### *Belysning i trappuppgångar*

Försöket med att reducera antalet tända lampor under sommaren och därigenom spara energi uppskattades inte av ett antal medlemmar. Därför har vi återgått till full belysning dagtid.

#### *Fasader*

Under den årliga besiktningen upptäcktes vissa smärre fasadskador. De flesta skador åtgärdades under året. Övriga skador kommer att åtgärdas under 2011. I samband med den yttre besiktningen uppmanades också samtliga medlemmar anmäla eventuella fel i sin lägenhet. Medlemmar, som anmält fel, har senare meddelats ansvarsförhållanden.

#### *Programleverantör för TV*

Under året bytte föreningen programleverantör från Com Hem till Canal Digital.

*Underhållsplan*  
Revideras fortlöpande

#### *Övrigt*

Även detta år har vår fastighetsförvaltare Nordstaden gett föreningen utmärkt stöd och service. Stort tack. Föreningen har även handlagt ett stort antal mindre ärenden t ex distribution av bokningstaggar, driftmöten med fastighetsförvaltaren Nordstaden och revidering av information till nya medlemmar.

*Styrelsen anser att ni medlemmar är duktiga på att rapportera fel och skador. Detta bidrar i hög grad till att vi kan bo i väl underhållna hus och säkerheten för våra medlemmar kan hållas på en hög nivå.*

#### *Skyddsmålning mot klotter*

Samtliga husfasader, nedre delen, och pelare har skyddsmålats mot klotter så att skador på fasaden minimeras. Tyvärr har vi under året sett en ökning av behovet av klottersanering.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar

#### *Sopsugsanläggningen*

Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening har under året utökas med 5 nya medlemmar.

#### *Garageanläggningen*

Av garagets 73 bilplatser förfogar vår förening över 57 st. En à två MC-platser kan därutöver inrymmas. Hösten 2010 stod 25 personer i kö för garageplats. Det innebär att kötiden kan bli mer än fyra år.

#### *Trädgården*

Anlitandet av JE Mark avseende sommar- och vinterunderhåll av trädgården har under året fortsatt som tidigare. Avtalet har dock omförhandlats, vilket betyder att vi har fått ner kostnaden något eftersom vi sköter delar av trädgården själva.

Under året har Trädgårdsgruppen skött trädgården mycket bra och engagerat. Många var med och arbetade på vårens och höstens städdagar. Gården rensades och lökar planterades.

Vi firade körsbärsträdens blomning i början av maj. Ett firande som förhoppningsvis blir tradition.

#### **Arvoden**

För räkenskapsåret har 100 000 kronor i styrelsearvode reserverats.

#### **Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:**

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Balanserat resultat        | 9 651 327        |
| Årets resultat             | <u>- 477 925</u> |
|                            | 9 173 402        |
| Reservering för yttre fond | 500 000          |
| I ny räkning balanseras    | <u>8 673 402</u> |
|                            | 9 173 402        |

## RESULTATRÄKNING

|   |       | 2010              | 2009              |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                        | Not 1 | <b>9 520 564</b>  | <b>9 487 580</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                    |       |                   |                   |
| Reparationer och underhåll                    | Not 2 | -3 581 473        | -678 042          |
| Drift   | Not 2 | -3 419 523        | -3 303 390        |
| Administrationskostnader                      | Not 2 | -254 694          | -289 134          |
| Fastighetsskatt                               |       | -170 562          | -166 632          |
| Avskrivningar                                 | Not 5 | -1 465 000        | -1 465 000        |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>              |       | <b>-8 891 252</b> | <b>-5 902 198</b> |
| <br>  |       |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |       | <b>629 312</b>    | <b>3 585 382</b>  |
| <br>  |       |                   |                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |       |                   |                   |
| Ränteintäkter o liknande poster               | Not 3 | 172 660           | 587 173           |
| Räntekostnader o liknande poster              | Not 4 | -1 279 897        | -2 373 524        |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |       | <b>-1 107 237</b> | <b>-1 786 351</b> |
| <br>  |       |                   |                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |       | <b>-477 925</b>   | <b>1 799 031</b>  |
| <br>  |       |                   |                   |
| Skatt   |       | 0                 | -5 240            |
| <br>  |       |                   |                   |
| <b>Årets resultat</b>                         |       | <b>-477 925</b>   | <b>1 793 791</b>  |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                          |       | <b>2010-12-31</b>  | <b>2009-12-31</b>  |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |       |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 5 | 162 169 062        | 163 634 062        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>162 169 062</b> | <b>163 634 062</b> |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |       | <b>162 169 062</b> | <b>163 634 062</b> |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                    |                    |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar           |       | 9 852              | 33 528             |
| Övriga kortfristiga fordringar                |       | 1 596              | 27 090             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 6 | 406 433            | 379 707            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>417 881</b>     | <b>440 325</b>     |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>Kassa och bank</b>                         | Not 7 | <b>3 219 174</b>   | <b>3 709 202</b>   |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |       | <b>3 637 055</b>   | <b>4 149 527</b>   |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>165 806 117</b> | <b>167 783 589</b> |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |       |                    |                    |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                           | Not 8 |                    |                    |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                    |       |                    |                    |
| Insatser                                      |       | 50 094 000         | 50 094 000         |
| Upplåtelseavgifter                            |       | 31 198 000         | 31 198 000         |
| Fond för yttre underhåll                      |       | 3 058 759          | 5 375 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>              |       | <b>84 350 759</b>  | <b>86 667 000</b>  |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                     |       |                    |                    |
| Balanserat resultat                           |       | 9 651 327          | 5 541 296          |
| Årets resultat                                |       | -477 926           | 1 793 791          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>               |       | <b>9 173 401</b>   | <b>7 335 087</b>   |
| <br>  |       |                    |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |       | <b>93 524 160</b>  | <b>94 002 087</b>  |



| <b>BALANSRÄKNING</b>  |        | <b>2010-12-31</b>  | <b>2009-12-31</b>  |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Skulder</b>  |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |        |                    |                    |
| Fastighetslån   | Not 9  | 68 895 400         | 70 395 400         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>68 895 400</b>  | <b>70 395 400</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                                 | Not 9  | 1 500 000          | 1 500 000          |
| Leverantörsskulder  |        | 534 741            | 400 450            |
| Skatteskulder   |        | 124 977            | 395 293            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | Not 10 | 1 226 839          | 1 090 360          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>3 386 557</b>   | <b>3 386 103</b>   |
| <b>Summa skulder</b>  |        | <b>72 281 957</b>  | <b>73 781 503</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>165 806 117</b> | <b>167 783 589</b> |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                                   |        |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån       |        | 110 000 000        | 110 000 000        |
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för checkräkningskredit |        | 0                  | 0                  |
| varav i eget förvar   |        | 0                  | 0                  |
| <b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>                                  |        | Inga               | Inga               |

## Finansieringsanalys

|  | 2010              | 2009              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                   |                   |
| Rörelseresultat före finansiella poster  | 647 449           | 3 585 382         |
| Avskrivningar  | 1 465 000         | 1 465 000         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet  |                   |                   |
| Erhållen ränta och erhållet räntebidrag  | 138 210           | 587 173           |
| Erlagd ränta   | -1 279 897        | -2 373 524        |
| Betald inkomstskatt  | 0                 | -5 240            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>                                  | <b>970 762</b>    | <b>3 258 791</b>  |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>   |                   |                   |
| Ökning ( - ) / minskning ( + ) av övriga kortfristiga fordringar   | 38 756            | 31 973            |
| Ökning ( + ) / ( - ) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | 454               | -562 957          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>                                   | <b>1 009 972</b>  | <b>2 727 807</b>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>  |                   |                   |
| Investering i byggnader och mark   |                   |                   |
| Investering i inventarier  |                   |                   |
| Placering i värdepapper  |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| Amortering av skulder i kreditinstitut   | -1 500 000        | -1 500 000        |
| Upptagna lån   |                   | 0                 |
| Checkräkningskredit  |                   | 0                 |
| Ökning av kortfristig del av skulder till kreditinstitut   |                   |                   |
| Inbetalda insatser   |                   |                   |
| Inbetalda upplåtelseavgifter   |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   | <b>-1 500 000</b> | <b>-1 500 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-490 028</b>   | <b>1 227 807</b>  |
| Likvida medel vid årets början   | 3 709 202         | 2 481 395         |
| Likvida medel vid årets slut   | 3 219 174         | 3 709 202         |
|  | <b>-490 028</b>   | <b>1 227 807</b>  |

## Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

### 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**

|                              | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>       |                  |                  |
| Årsavgifter                  | 8 801 755        | 8 796 804        |
| Hysesintäkter garage         | 616 065          | 617 574          |
| Övriga intäkter              | 102 744          | 73 202           |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>9 520 564</b> | <b>9 487 580</b> |

**Not 2**

**Driftskostnader och administrationskostnader**

**Driftskostnader**

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| El                           | 405 704          | 333 985          |
| Fjärrvärme                   | 1 228 673        | 1 222 226        |
| Vatten                       | 155 568          | 129 632          |
| Sophämtning                  | 214 501          | 171 863          |
| Städning                     | 296 703          | 290 522          |
| Tomträtsavgäld               | 710 200          | 710 200          |
| Kabel TV                     | 104 476          | 123 414          |
| Förvaltningsarvode           | 199 340          | 195 750          |
| Hissbesiktning               | 19 499           | 42 783           |
| Bevakning                    | 35 252           | 35 179           |
| Fastighetsförsäkring         | 46 044           | 42 359           |
| Övriga kostnader             | 3 563            | 5 477            |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>3 419 523</b> | <b>3 303 390</b> |

**Reparationer**

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer gemensamma utrymmen | 81 320           | 34 962         |
| Reparationer tvättstuga          | 14 009           | 144 152        |
| Reparationer VA/sanitet          | 43 256           | 27 354         |
| Reparation värmeanläggning       | 0                | 150 607        |
| Reparation ventilation           | 321 134          | 39 556         |
| Reparation el                    | 10 379           | 7 238          |
| Reparation tele/tv/porttel       | 0                | 4 540          |
| Reparationer hissar              | 117 276          | 36 336         |
| Klotter                          | 16 091           | 37 405         |
| Underhåll mark                   | 69 463           | 112 345        |
| Reparationer garaget             | 4 124            | 37 056         |
| Övriga kostnader                 | 88 180           | 46 491         |
| Värmeanläggning                  | 2 816 241        | 0              |
| <b>Summa reparationer</b>        | <b>3 581 473</b> | <b>678 042</b> |

**Administrationskostnader**

**Anställda och arvoden**

Föreningen har inte haft någon anställd

Följande ersättning har utgått

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden                      | 19 151         | 23 438         |
| Arvode                                | 90 000         | 90 000         |
| Arbetsgivaravgifter                   | 27 429         | 28 278         |
| Övriga externa kostnader              | 118 114        | 147 418        |
| <b>Summa Administrationskostnader</b> | <b>254 694</b> | <b>289 134</b> |

2010

2009

**Not 3**

**Ränteintäkter och liknande poster**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Ränta postgiro och bank                        | 9 473          | 19 812         |
| Räntebidrag                                    | 163 187        | 281 270        |
| <b>Korr av skatt</b>                           |                | 286 091        |
| <b>Summa ränteintäkter och liknande poster</b> | <b>172 660</b> | <b>587 173</b> |

**Not 4**

**Räntekostnader och liknande poster**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ränta fastighetslån                      | -1 279 897        | -2 373 196        |
| Ränta övrigt                             |                   | -328              |
| <b>Summa räntekostnader och liknande</b> | <b>-1 279 897</b> | <b>-2 373 524</b> |

**Not 5**

**Byggnader och mark**

**Byggnader**

|                                       |                    |                    |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde            | 180 828 025        | 180 828 025        |
| Ingående avskrivningar                | -17 193 963        | -15 728 963        |
| Årets avskrivningar enligt plan 0,81% | -1 465 000         | -1 465 000         |
| <b>Utgående bokfört värde</b>         | <b>162 169 062</b> | <b>163 634 062</b> |

**Taxeringsvärde**

|         |                    |                    |
|---------|--------------------|--------------------|
| Byggnad | 142 202 000        | 133 110 000        |
| Mark    | 119 000 000        | 87 000 000         |
|         | <b>261 202 000</b> | <b>220 110 000</b> |

**Not 6**

**Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter**

|                      |         |         |
|----------------------|---------|---------|
| Fastighetsförsäkring | 43 631  | 46 044  |
| Räntebidrag          | 17 225  | 30 144  |
| Tomträttsavgäld      | 177 550 | 177 550 |
| Bevakning            | 0       | 8 813   |
| Sopor                | 34 781  | 33 125  |
| ComHem               | 0       | 30 541  |

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Förvaltning   | 50 534         | 49 835         |
| Canal Digital   | 35 761         | 0              |
| AT Installation   | 0              | 3 655          |
| Vatten  | 13 132         |                |
| Övriga förutbetalda kostnader                           | 33 819         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b> | <b>406 433</b> | <b>379 707</b> |

**Not 7** **2010** **2009**

**Kassa och bank** **3 219 174** **3 709 202**

Postgiro - -

Bankkonto 3 219 174 3 709 202

**Summa kassa och bank** **3 219 174** **3 709 202**

**Not 8**

**Eget kapital**

|   | Bundet eget kapital |                     |                  | Fritt eget kapital  |                 |
|---|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|   | Insatser            | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond       | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Redovisat vid slutet av 2009              | 50 094 000          | 31 198 000          | 5 375 000        | 5 541 296           | 1 793 791       |
| Justering föregående år                   |                     |                     |                  |                     |                 |
| Överföring av 2009 års resultat           |                     |                     |                  | 1 793 791           | -1 793 791      |
| I anspråktagande av yttre fond            |                     |                     | -2 816 241       | 2 816 241           |                 |
| Föregående års avsättning till yttre fond |                     |                     | 500 000          | -500 000            |                 |
| Årets resultat                            |                     |                     |                  |                     | -477 925        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>50 094 000</b>   | <b>31 198 000</b>   | <b>3 058 759</b> | <b>9 651 328</b>    | <b>-477 925</b> |

**Not 9**

**Skulder till kreditinstitut**

|              |          | Räntesat | Bundet till | Lånebelopp        | Lånebelopp        |
|--------------|----------|----------|-------------|-------------------|-------------------|
|              |          |          |             | 2010-12-31        | 2009-12-31        |
| SEB          | 32940862 | 2,08     | Rörligt     | 23 375 000        | 31 270 270        |
| SEB          | 32940854 | 2,08     | Rörligt     | 23 750 000        | 21 312 500        |
| SEB          | 32940811 | 2,08     | Rörligt     | 23 270 400        | 19 312 630        |
| <b>Summa</b> |          |          |             | <b>70 395 400</b> | <b>71 895 400</b> |

varav kortfristig del 1 500 000 1 500 000

Not 10

2010

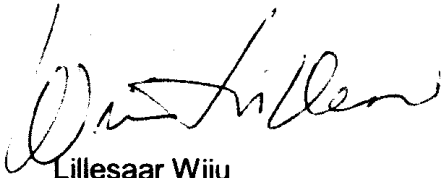
2009

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

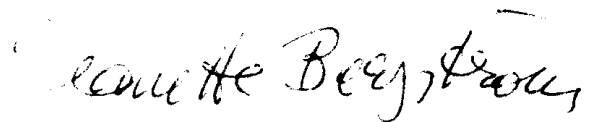
|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror/avgifter                             | 786 431          | 755 855          |
| Övriga poster   | 297 038          | 196 226          |
| Arvoden   | 99 000           | 99 000           |
| Sociala avgifter  | 24 370           | 31 200           |
| Beräknat arvode för revision                            | 20 000           | 20 000           |
| <b>Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b> | <b>1 226 839</b> | <b>1 102 281</b> |

Stockholm den 13/04 2011

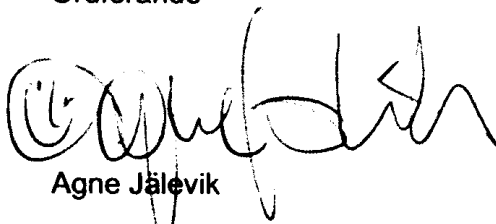
Brf Sjöstaden



Lillesaar Wiu  
Ordförande



Jeanette Bergström



Agne Jälevik



Lars Navander



Tomas Axelsson

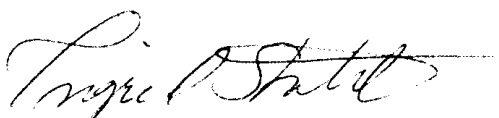
Vår revisionsberättelse har avgivits den 17/04 2011



Inge Vierth  
Intern revisor

Eva Dahlberg  
Intern revisor / avflyttad

Min revisionsberättelse har avgivits den 18/4 2011



Ingrid Ståhl  
Auktoriserad revisor