

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Konvojen 1 bestående av 124 st. bostadsrätter och 5 hyreslokaler. Vidare är föreningen delägare i källargarage med 88 p-platser för bilar och 5 MC-platser. Föreningen disponerar 61 p-platser för bilar och 3 MC-platser. För närvarande är 10 av föreningens p-platser outhyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB t.o.m. 2011-10-31.

Nivån på årsavgiften till föreningen har under 2010 varit oförändrad, efter den sänkning med 8 % som genomfördes per april 2009. Dock har det ökade ränteläget medfört att styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften per januari 2011 med 6 %.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 185 medlemmar.

Under året har 19 överlåtelser skett till ett snittpris på 34 889 kr per kvadratmeter.

Verksamhet under året

Föreningen har under 2010 genomfört nummersättning av samtliga lägenheter i föreningen i enlighet med de föreskrifter som Lantmäteriverket lämnat och som används bl.a. av Skatteverket för att ange den adress man är skriven på. Dessa lägenhetsnummer finns anslagna i respektive portuppgång.

Under året har två städdagar genomförts i föreningen, en på våren då det även fanns en container för grovsopor tillgänglig för medlemmarna i föreningen, och en på hösten. Det har vid båda tillfällena varit stor uppslutning och fin stämning bland deltagarna.

Övernattningsslägenheten "Gula rummet" har varit populär att hyra bland våra medlemmar. Föreningen har under hösten 2010 ytterligare fräschat upp lokalen med möbler samt installerat en dusch. Därmed finns en väl fungerande lokal - med pentry, WC, dusch och övernattningssmöjlighet för upp till 4 personer tillgänglig - att låna till självkostnadspriset 300 kr/natt för våra medlemmar.

Samtliga boende har fått möjlighet att byta till HDTV- digitalboxar. Detta har varit kostnadsfritt för såväl föreningen och alla boende.

Styrelsen har vidtagit ett flertal åtgärder för att försvåra och minska risken för brott och skadegörelse. För att höja säkerheten i fastigheten har bland annat skalskyddet förstärkts-, genom förstärkning av dörrar och lås. Securitas har anlåtats för bevakning/larm.

Vid höststädningen genomfördes även filterbyte på samtliga lägenheters ventilationsventiler. Samtidigt med utbytet genomfördes också besiktning av konstruktionen. En del felaktigheter som då upptäcktes har rapporterats vidare till Peab för åtgärd inom ramen för deras garantiåtagande.

Tyvärr har föreningen fortsatt att ha problem med att en del boende lämnar saker i våra återvinningsrum som inte hör hemma där. Detta medför onödiga och höga merkostnader för föreningen, vilket drabbar alla boende. Grovsopor ansvarar varje medlem själv för att forsla bort till någon av kommunens återvinningsstationer.

Vi har även haft problem med sopsugsanläggningen vilket har påtalats till leverantören Envac och Peab. Antalet tömningar har nu utökats och under 2011 har problemet minskat.

Föreningen har även beslutat om att byta städfirma från april 2011, då Städpoolen inte har levererat den kvalitet som vi förväntade. Det finns nu anslaget i varje port när städning ska utföras och vad som ingår.

Peab har fortsatt att åtgärda besiktningspunkter inom ramen för sitt garantiåtagande under 2010. Föreningen har haft återkommande möten med Peab under året för att stämma av och säkerställa att garantiåtgärderna sker och utförs på ett fackmässigt sätt. Per årsskiftet fanns endast ett fåtal punkter kvar vad gäller enskilda lägenheter. Föreningen har dock fortsatt ett antal frågor att lösa med Peab kring fastigheten, bl.a. garage och gård vilka enligt plan ska komma till avslut senast under maj månad 2011.

Under hösten 2010 påbörjades radonmätningar i fastigheten som nu är avslutade. Samtliga fastighetsägare är enligt lag skyldiga att genomföra sådana mätningar. De värden som uppmättes ligger långt under de riktlinjer som myndigheterna fastställt.

Framtid

Föreningens styrelse bedömer att nivån på månadsavgiften bör kunna hållas på oförändrad nivå t.o.m. slutet av detta år. Detta förutsätter att driftkostnaderna inte förändras mot budget och att intäkter från uthyrningen av garageplatser inte utvecklas negativt. Räntekostnaden har per mars säkrats även för den del som tidigare var rörlig t.o.m. mars 2012. Detta då styrelsens bedömning är att det allmänna ränteläget kommer att fortsätta att stiga under året.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 111 042 000 kr. Fastighetslånen har 1 lån hos Swedbank. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Nyckeltal	2010
Genomsnittlig skuldränta %	4,06
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	12 657
Fastighetens belåningsgrad %	31,38
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	709
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	44,6

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-05-06 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Håkan Frelander	Ordförande
Helena Ljungberg	Ledamot
Madeleine Pulk-Apelgren	Ledamot
Mikael Simonsson	Ledamot
Richard Wallin	Ledamot / Sekreterare
Martin Olsson	Ledamot, avgick 2010-08
Linda Andersson	Ledamot, avgick 2010-12

Björn Gustafsson	Suppleant
Cristian Lintrup	Suppleant
Hans Rutberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 15 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Borev
Tomas Jonasson

Valberedning

Joel Wesslund	Sammanställande
John Håkansson	
Anne-Sofie Kampe-Flygare	

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	875 785
årets förlust	- 156 509
	719 276

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	788 612
i ny räkning överföres	-69 336
	719 276

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		5 967 409	6 095 326
Hysesintäkter		1 660 616	1 869 844
Övriga rörelseintäkter	1	147 367	12 201
Summa nettoomsättning		7 775 392	7 977 371
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-320 399	-19 321
Driftskostnader	3	-2 253 655	-2 378 459
Administrationskostnader	4	-377 857	-166 275
Personalkostnader	5	-41 291	-15 749
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-119 640	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 112 842	-2 579 804
Avskrivning byggnad		-622 918	-607 725
Avskrivningar övrigt		-3 050	0
Summa avskrivningar		-625 968	-607 725
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 036 582	4 789 842
Ränteintäkter		8 310	13 194
Räntekostnader		-1 208 133	-1 936 685
Räntebidrag		322 582	462 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 322 371	-2 591 371
Summa kapitalnetto		-4 199 612	-4 052 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-163 030	737 096
Inkomstskatt		6 521	-55 137
ÅRETS RESULTAT		-156 509	681 959

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	261 639 926	262 262 844
Mark		90 000 000	90 000 000
Inventarier och maskiner	7	27 454	0
Summa materiella anläggningstillgångar		351 667 380	352 262 844
Summa anläggningstillgångar		351 667 380	352 262 844
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		94 948	0
Hyses- och avgiftsfordringar		11 761	39 862
Övriga fordringar	8	18 943	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	157 457	301 906
Avräkningskonto förvaltare		1 277 480	399 054
Summa kortfristiga fordringar		1 560 589	740 822
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		644 511	1 132 144
Summa kassa och bank		644 511	1 132 144
Summa omsättningstillgångar		2 205 100	1 872 966
SUMMA TILLGÅNGAR		353 872 480	354 135 810

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		171 742 740	171 742 740
Upplåtelseavgift		68 347 260	68 347 260
Föreningens fond för yttre underhåll	11	302 972	0
Summa bundet eget kapital		240 392 972	240 090 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		875 785	496 796
Årets resultat		-156 509	681 959
Summa fritt eget kapital		719 276	1 178 755
Summa eget kapital		241 112 248	241 268 755
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		110 763 000	111 542 000
Summa långfristiga skulder		110 763 000	111 542 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		279 000	279 000
Leverantörsskulder		350 200	171 596
Skatteskulder		174 775	1 627
Övriga skulder		233 118	116 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	960 139	756 077
Summa kortfristiga skulder		1 997 232	1 325 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		353 872 480	354 135 810
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		112 600 000	112 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Följande avskrivningsplaner har använts:

Byggnader: 100 år

Inventarier: 10 år

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Fastighetsskatt loka	35 307	0
Övriga momspiktiga	105 908	0
Krav	800	0
Övriga intäkter	5 350	12 200
Öresavrundning	2	1
	147 367	12 201

2 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Reparationer hiss	5 388	0
Hiss, besiktning	6 749	9 732
Löpande reparationer	281 679	2 089
Reparationer tvättst	8 553	0
Trädgårdskostnader	18 030	0
Underhåll, övr utg	0	7 500
	320 399	19 321

3 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	167 062	212 002
Trädgårdsskötsel	37 986	52 959
Snöröjning/sandning	145 693	85 611
Städning Entreprenad	123 507	0
Städning utöver avta	28 185	0
Vicevärd Entreprenad	0	351 465
Gemensamhetsanläggni	35 873	109 368
El	90 821	276 054
Uppvärmning	1 114 794	882 985
Vatten	135 326	135 694
Sophämtning	183 276	93 508
Container/tippavgift	7 248	0
Fastighetsförsäkring	43 321	40 627
Kabel-TV	121 497	117 796
Lokalhyra	1 500	11 408
Förbrukningsinvent.	12 857	8 982
Förbrukningsmaterial	4 708	0
	2 253 654	2 378 459

4 Administrationskostnader exkl. styrelsearvode

	2010	2009
Gåvor	6 010	0
Kreditupplysning	2 536	0
Telefon & porto	8 911	2 049
IT-kostnader	2 374	1 830
Bevakningskostnader	27 348	0
Revisionsarvode	19 850	18 600
Övriga arvoden	6 000	0
Arvode förvaltning	121 520	74 775
Övr administrationsk	19 855	0
Bankkostnader	600	0
Advokat- o rättegkos	10 044	0
Övr främmande tjänst	20 409	15 121
Dröjsmålsavg skatter	500	0
	245 957	112 375

5 Personalkostnader inkl. styrelsearvode

	2010	2009
Sociala kostn arvode	41 291	15 749
Styrelsearvode	131 900	53 900
	173 191	69 649

6 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	262 870 569	262 870 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-607 725	0
Årets avskrivningar	-622 918	-607 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 230 643	-607 725
Utgående redovisat värde	261 639 926	262 262 844
Taxeringsvärden byggnader	157 800 000	152 731 000
Taxeringsvärden mark	91 164 000	69 620 000
	248 964 000	222 351 000

7 Inventarier och maskiner

Avser inköp av duschkabin

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	30 504	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 504	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar enligt plan	-3 050	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 050	0
Utgående redovisat värde	27 454	0

8 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Övr kortf fordringar	18 943	0

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	35 586	36 204
Ekonomisk förvaltning	33 281	32 530
Övriga förutbetalda kostnader	8 666	135 689
Telefon	29 449	29 449
Snöskottning	3 750	0
Upplupna räntebidrag	33 403	68 034
	144 135	301 906

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260		496 796	681 959
Disposition av föregående års resultat:			302 972	378 989	-681 959
Årets resultat					-156 509
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	302 972	875 785	-156 509

11 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Styrelsen föreslår stämman att avsätta 788 612 kr vilket är 0,3 % av produktionskostnaden.

12 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank, ränta 2,70 %	111 042 000	111 542 000
Avgår kortfristig del	-279 000	-279 000
	110 763 000	111 263 000

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsskötsel	7 626	0
Övriga upplupna kostnader	11 434	140 045
Värme	174 288	126 600
Snöskottning	4 750	29 481
El	28 449	18 257
Städning	20 907	0
Vatten	24 137	23 891
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 750
Utredning övr. fas/h	0	1 500
Förskottsbet. intäkt	561 802	397 553
Förutb. årsavgifter	302	0
Hysesbetalningar för	-2 922	0
Förskottsbetalda int	109 366	0
	960 139	756 077



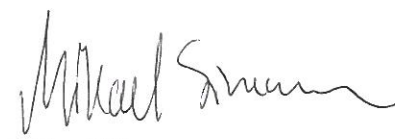
Håkan Erelander



Madeleine Pulk-Apelgren



Helena Ljungberg



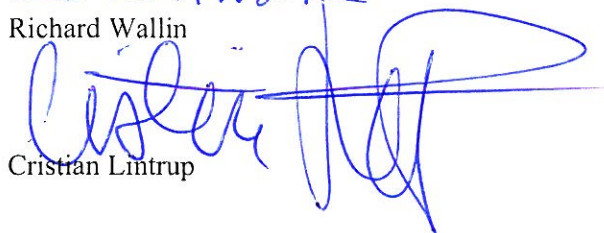
Mikael Simonsson



Richard Wallin



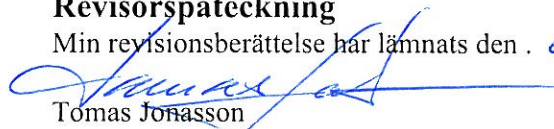
Björn Gustafsson



Cristian Lintrup

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 24/5 - 2011



Tomas Jonasson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Sjöstaden 3

Org. Nr 769612-0794

Ersätter tidigare lämnad revisionsberättelse av den 19/5 2011

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Sjöstaden 3** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31.

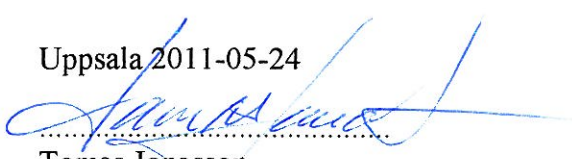
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2011-05-24



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Sjöstaden 3

Org. Nr 769612-0794

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Sjöstaden 3** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31.

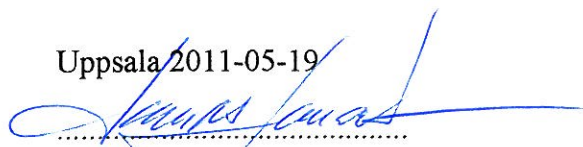
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2011-05-19



Tomas Jonasson
Godkänd revisor