

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3

Org.nr 769612-0794

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2009. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 den 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 20/4-2010

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för
Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Redovisningsprinciper	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3, 769612-0794 får härmed avge årsredovisning för 2009.

Allmänt om verksamheten

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-12.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammanställningar:

Styrelsens sammansättning fr.o.m 2009-05-12

Håkan Frelander	Ordförande
Eva-Lotta Andersson	Ledamot
Martin Olsson	Ledamot
Linda Andersson	Ledamot
Anna Olsson	Ledamot
Hans Rutberg	Suppleant
Jens Broman	Suppleant

Styrelsens sammansättning t.o.m 2009-05-12

Torbjörn Åkerfeldt	Ordförande
Sam Lindstedt	Ledamot
Kurt Stener	Ledamot
Lars Fredriksson	Suppleant
Camilla Samuelsson	Suppleant
Håkan Frelander	Adjungerad
Carolina Rentzhog	Adjungerad
Martin Olsson	Adjungerad
Eva-Lotta Andersson	Adjungerad

Styrelsen har under året haft 12 st möten varav 1 st konstituerande möte.

Valberedningen består av Åsa Berzellius (sammankallande), Fredrik Nyström och Mattias Höglund.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisionsbolag under året har varit Ernst & Young AB.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Konvojen 1 på vilken 124 st bostadsrätter och 4 st lokaler är färdigställda. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB t.o.m 2010-10-31. Årsavgifterna har fr.o.m 1 april 2009 sänkts med 8%, då föreningens bundna räntor har omförhandlats och sänkts samtidigt som den rörliga räntan gick ner. Avtal om ekonomisk förvaltning med Peab Bostad AB upphörde 2009-12-31. Ett nytt avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats från och med 2010-01-31 med UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB, efter upphandlingsförfarande med flera offertgivare. UBC presenterade den mest fördelaktiga offerten, vad gäller service och prls.

Det avtal om fastighetsförvaltning som finns med Stadsmuren AB har sagts upp till den sista maj 2010 och ny upphandling pågår. Styrelsen har valt att söka ny förvaltare då kvalitén i Stadsmurens arbete trots åtskilliga påpekanden under lång tid inte förbättrats. Uppsägningen gäller även gemensamhetsanläggningarna som förvaltas tillsammans med Brf Konvojen.

Under året har föreningens gemensamhetslokal ordningställts för att kunna användas som

övernattningsrum. I lokalen finns förutom en bäddsoffa för två personer, ett pentry med matplats samt toalett. Det är möjligt för upp till fyra personer att övernatta om man ställer in två extrasängar (finns ej i lokalen). Beslut har fattats att under 2010 komplettera toaletten med en dusch. Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar till en avgift som vid var tid fastställs av styrelsen.

För att underlätta informationsspridning i föreningen har en hemsida skapats med hjälp av en av föreningens medlemmar Jappe Liljedahl. Hemsidan, www.sjostaden3.se, är den huvudkanal som föreningen använder för att sprida information. Som komplement finns även anslagstavlor i respektive trapphusentré. På hemsidan finns förutom aktuell information uppgifter om bl.a. styrelsens medlemmar, portombud, kontaktpersoner vad gäller ekonomisk och teknisk förvaltning, felanmälan samt ordningsregler. Hemsidan kompletteras successivt.

För att underlätta kontakt med förvaltningsorganisationen och styrelsen finns uppgift om e-postadresser och andra kontaktuppgifter på hemsidan samt på anslagstavlor i respektive trapphus.

Portombud finns nu i respektive trapphus. Tanken är att dessa personer ska vara en kontaktkanal mellan medlemmar och styrelse. Felanmälan och andra fastighetsfrågor hanteras av föreningens förvaltare.

Portombuden har även till uppgift att under 2010 arbeta med ett projekt kallat grannsamverkan mot brott, som polisen och försäkringsbolagen står bakom. Föreningens syfte med detta är att stärka kontakten mellan oss boende samt att informera om åtgärder för att minska risken för brott. Förhoppningen är att vi därigenom kan öka tryggheten och säkerheten i vår gemensamma fastighet.

Sophanteringen fungerar dåligt i föreningen. Det gäller såväl de hushållssopor som slängs i sopnedkasterna som de föremål som slängs felaktigt i kretsloppsrummen. Styrelsen har under året på olika sätt informerat om reglerna för hantering av sopor och kretsloppsrum. Problem med igenstoppade sopnedkast, överfulla kretsloppsrum med föremål som inte får lämnas där, har medfört betydande merkostnader.

Föreningen har haft kontakt med Fortum då flera medlemmar har haft problem med elräkningarna. Resultatet av Fortums undersökningar i fastigheten visar på en hög andel felkopplade anslutningar. Närmare 70 % av kopplingarna var fel. Fortum har lovat att rätta till felen och betala tillbaka pengar till de som fått för höga räkningar. De som har betalt för lite kommer att slippa betala in mer. Fortum kommer under våren att ta kontakt med de som är berörda.

Väsentliga händelser under 2009

Framtida avgiftsnivå

Styrelsen bedömer att det under nästa verksamhetsår (2010) finns risk för att avgiftsnivån behöver höjas.

Föreningens största utgiftspost är ränteutgifterna för lånen. Cirka 1/3 av lånen är till rörlig ränta och om räntan höjs med 1 % ökar föreningens kostnader med 370 000 kr på årsbasis. Det är högst troligt att den korta räntan kommer att höjas under 2010. Resterande lån till fast ränta är bundna till och med 2013/16 och medför inte någon kostnadsökning för föreningen på grund av förändringar av den korta räntan under 2010.

Vid årsskiftet finns 10 lediga garageplatser att hyra i föreningen, vilket innebär ett inkomstbortfall på 180 000 kr per år.

Förutom förväntade ränteökningar och outhyrda p-platser bidrar höjda uppvärmningskostnader och onödiga extrakostnader för sophanteringen till att intäkter kan behöva förstås genom en avgiftshöjning.

Föreningens fastighet har blivit omtaxerad, se not 1.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
balanserat resultat	496 796
årets resultat	681 959
Totalt	1 178 755

Styrelsens förslag till vinstdisposition	
Avsättning till yttre underhållsfond	302 972
Balanseras i ny räkning	875 783
Totalt	1 178 755

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning		7 977 371	4 563 762
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-2 513 552	-1 284 948
Personalkostnader	7	-69 649	-
Avskrivningar	1	-607 725	-
Rörelseresultat		<u>4 786 445</u>	<u>3 278 814</u>
Finansiella poster			
Räntebidrag		462 116	377 322
Ränteintäkter		13 194	60 170
Orealiserade värdeförändringar skulder	4	-2 587 974	-89 367
Räntekostnader		-1 936 685	-3 071 178
Resultat efter finansiella poster		<u>737 096</u>	<u>555 761</u>
Aktuell skatt		-55 137	-58 965
Årets resultat		<u>681 959</u>	<u>496 796</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	352 870 569	352 870 569
Ack. avskr. på byggnader		-607 725	-
Summa anläggningstillgångar		352 262 844	352 870 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		-	237 630
Kundfordringar		39 862	38 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	301 906	295 444
<i>Kassa och bank</i>		1 531 197	2 282 971
Summa omsättningstillgångar		1 872 965	2 854 174
SUMMA TILLGÅNGAR		354 135 809	355 724 743

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		171 742 740	171 742 740
Upplåtelseavgifter		68 347 260	68 347 260
Summa bundet eget kapital		240 090 000	240 090 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		496 796	-
Årets resultat		681 959	496 796
		1 178 755	496 796
Summa eget kapital		241 268 755	240 586 796
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	111 542 000	112 321 000
		111 542 000	112 321 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		171 596	140 872
Skatteskulder		1 627	1 220 481
Amorteringar	4	279 000	279 000
Hysesdeposition		113 000	113 000
Övriga kortfristiga skulder		3 754	50 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	756 077	1 012 949
Summa kortfristiga skulder		1 325 054	2 816 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		354 135 809	355 724 743

Poster inom linjen

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt en progressiv plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående:

Avskrivningstid	
Byggnad	100 år

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar om 0,3% av byggnadskostnaden. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som en kostnad i resultaträkningen. Denna avsättning görs med början 2009 i enlighet med stadgar och ekonomisk plan.

Ränteswap

Nettoresultatet av ränteswap beskattas det räkenskapsår då avtalet löper ut eller vid förtida lösen. Skatteunderlaget beräknas genom att summera erhållna räntor (3-månaders Stibor) minus betalda räntor (fast ränta i swap). Vinst eller förlust är skattepliktig respektive avdragsgill för föreningen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	352 870 569	273 000 000
Inköp	-	79 870 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 870 569	352 870 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar byggnad	-607 725	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-607 725	-
Utgående planenligt värde	352 262 844	352 870 569
Varav byggnad	262 262 844	262 870 569
Varav mark	90 000 000	90 000 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 222 351 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader:	152 731 000	69 600 000
Taxeringsvärde mark:	69 620 000	87 620 000
Totalt	222 351 000	157 220 000

Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Servicebesök garageport	7 500	15 000
Nordeuropa försäkring	36 204	34 923
Stadsmuren	92 544	89 156
Tella	29 449	29 449
Sjöstadens Västra Sopsug	27 028	27 342
Räntebidrag	68 034	95 247
UBC	32 530	-
Övrigt	8 619	4 327
Summa	301 906	295 444

Not 3 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre- underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	171 742 740	68 347 260	-	-	496 796
Vinstdisposition enligt stämmobeslut				496 796	-496 796
Årets resultat					681 959
Vid årets slut	171 742 740	68 347 260	-	496 796	681 959

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långlivare	Räntesats	Löptid (tom)	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank	1,230%	Rörligt	111 821 000	112 600 000
			<u>111 821 000</u>	<u>112 600 000</u>
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	senare än 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	279 000	1 116 000	110 426 000	111 821 000

Sammanställning villkor swapavtal 2009-12-31

	Erhållen ränta	Betald ränta	Löptid	Belopp
Swedbank 090209.015.0	0,518%	4,08%	2013-03-28	37 000 000
Swedbank 090209.016.0	0,518%	5,18%	2015-03-30	18 500 000
Swedbank 090209.017.0	0,518%	5,04%	2016-03-30	18 500 000

2009-02-11 förtidslöste föreningen 2 st swapavtal. Nettoredovisningen för dessa under avtalstiden är -162 455 kr och -179 567 kr. Den totala ränteswapsförlusten är således 342 022 kr vilken föreningen har rätt att kvitta mot andra ränteswapsvinster. Då inga andra ränteswapsvinster finns och inga andra swapavtal avslutats finns inga vinster att kvitta förlusten med och därför förs underskottet vidare till 2010.

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

*	2009-12-31	2008-12-31
Lokalhyror 2010	22 561	230 951
Fortum fjärrvärme	126 600	123 941
Peab ekonomisk förvaltning	18 600	18 600
Fortum el	18 257	21 897
Stockholm vatten	23 891	25 825
Årsavgifter 2010	399 053	564 237
Revisionsarvode	18 750	18 750
Snöröjning	29 481	-
Fastighetsskatt	53 510	-
Övrigt	45 374	8 748
Summa	<u>756 077</u>	<u>1 012 949</u>

Not 6 Ersättning till revisorer

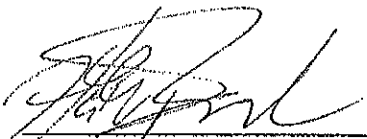
	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsarvode	18 750	18 750
Summa	<u>18 750</u>	<u>18 750</u>

Not 7 Personalkostnader

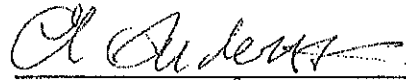
	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Styrelsearvode	53 900	-
Sociala avgifter	15 749	-
Summa	<u>69 649</u>	<u>-</u>

Underskrifter


Stockholm den 28/3 2010




Håkan Frölander




Eva-Lotta Andersson



Martin Olsson




Linda Andersson



Anna Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/4-2010
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor