

Årsredovisning för
Brf Sjöstaden 3
769612-0794
Räkenskapsåret
2008-01-01 - 2008-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Redovisningsprinciper	5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Brf Sjöstaden 3
769612-0794

1(8)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3, 769612-0794 får härmed avge årsredovisning för 2008.

Allmänt om verksamheten

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-13.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammanställning:

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 5 st möten.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Torbjörn Åkerfeldt, Sam Lindstedt, Kurt Stener och Camilla Samuelsson, två i förening.

Revisor

Revisionsbolag under året har varit Ernst & Young AB.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Konvojen 1 på vilken 124 st bostadsrätter är färdigställda. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB t.o.m 2009-10-31.

Peab Bostad AB bär alla kostnader och erhåller alla intäkter för föreningen som belöper under tiden fram 2008-05-31. Årsavgifterna har fr.o.m 1 oktober 2008 höjts med 10% och därefter sänkts fr.o.m 1 april 2009 med 8%. Avtal om ekonomisk förvaltning med Peab Bostad AB upphör 2009-12-31.

Väsentliga händelser

Föreningens fastighet har blivit omtaxerad, se not 1.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor
årets resultat

496 796

Totalt

496 796

Styrelsen föreslår att vinsten 496 796 kr i enlighet med stadgarna balanseras i ny räkning. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Sjöstaden 3
769612-0794

2(8)

Resulträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning		4 563 762	-
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-1 284 948	-
Rörelseresultat		<u>3 278 814</u>	-
Finansiella poster			
Räntebidrag		377 322	-
Ränteintäkter		60 170	-
Orealiserade värdeförändringar skulder	4	-89 367	-
Räntekostnader		-3 071 178	-
Resultat efter finansiella poster		<u>555 761</u>	-
Aktuell skatt		-58 965	-
Årets resultat		<u>496 796</u>	-

Brf Sjösten 3
769612-0794

3(8)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	352 870 569	273 000 000
Summa anläggningstillgångar		352 870 569	273 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		237 630	-
Kundfordringar		38 129	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	295 444	21 151
Kassa och bank		2 282 971	2 126 742
Summa omsättningstillgångar		2 854 174	2 147 893
SUMMA TILLGÅNGAR		355 724 743	275 147 893

Brf Sjöstaden 3
769612-0794

4(8)

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	3	171 742 740	50 003 000
Upplåtelseavgifter		68 347 260	-
Summa bundet eget kapital		240 090 000	50 003 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		496 796	-
		496 796	-
Summa eget kapital		240 586 796	50 003 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	112 321 000	-
		112 321 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		1 220 481	478 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	1 012 949	-
Amorteringar	4	279 000	-
Leverantörsskulder		140 872	750
Hysesdeposition		113 000	-
Momsskulder		50 645	-
Skuld till medlem		-	14 232 900
Skulder till kreditinstitut	4	-	210 400 000
Avräkning Peab		-	33 190
Summa kortfristiga skulder		2 816 947	225 144 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 724 743	275 147 893

Poster inom linjen

<i>Ställda säkerheter</i>	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000	111 500 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Brf Sjöstaden 3
769612-0794

5(8)

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

Då slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts under året så görs första avskrivning 2009.

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

Nettoreultatet 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.

Brf Sjöstaden 3
769612-0794

6(8)

Noter

Not 1 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	273 000 000	207 000 000
Inköp	79 870 569	66 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 870 569	273 000 000
Utgående planerligt värde	352 870 569	273 000 000
Varav byggnad	262 870 569	183 000 000
Varav mark	90 000 000	90 000 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 157 220 000 kr.		
Taxeringsvärde byggnader:	69 600 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark:	87 620 000	87 620 000
Totalt	157 220 000	107 620 000

Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Servicebesök garageport	15 000	-
Nordeuropa försäkring	34 923	-
Stadsmuren	89 156	-
Telia	29 449	-
Sjöstadens Västra Sopsug	27 342	-
Räntebidrag	95 247	-
Övrigt	4 327	21 151
Summa	295 444	21 151

Not 3 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre- underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 003 000				
Insatser	121 739 740				
Upplåtelseavgifter		68 347 260			
Årets resultat					496 796
Vid årets slut	171 742 740	68 347 260	-	-	496 796

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid (tom)	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank	3,86%	Rörligt	112 600 000	-
Swedbank 385 904 199-2	4,44%	Byggnadskreditiv	-	111 500 000
Swedbank 385 904 392-3	4,44%	Byggnadskreditiv	-	70 000 000
Swedbank 385 904 303-0	4,44%	Byggnadskreditiv	-	28 900 000
			112 600 000	210 400 000

Under 2009 kommer föreningen att amortera 279 000kr.

Sammanställning villkor swapavtal 2008-12-31

	Förtida lösen	Erhållen ränta	Betald ränta	Löptid	Belopp
Swedbank 080623.014.0	2009-02-11	5,398%	5,485%	2013-06-30	37 000 000
Swedbank 080623.013.0	2009-02-11	5,398%	5,560%	2010-06-30	37 000 000
Swedbank 090209.015.0		1,925%	4,08%	2013-03-28	37 000 000

Brf Sjösten 3
769612-0794

7(8)

Swedbank 090209.016.0	1,925%	5,18%	2015-03-30	18 500 000
Swedbank 090209.017.0	1,925%	5,04%	2016-03-30	18 500 000

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Lokalhyror 2009	230 951	-
Fortum fjärrvärme	123 941	-
Peab ekonomisk förvaltning	18 600	-
Fortum el	21 897	-
Stockholm vatten	25 825	-
Årsavgifter 2009	564 237	-
Revisionsarvode	18 750	-
Övrigt	8 748	-
Summa	1 012 949	-

Not 6 Ersättning till revisorer

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsarvode	18 750	-
Summa	18 750	-

Brf Sjösten 3
769612-0794

8(8)

Underskrifter

Stockholm den 1/4-2009



Torbjörn Åkerfeldt

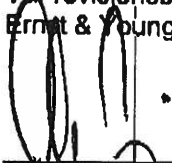


Kurt Stener



Sam Lindstedt

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 april 2009
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3

Org.nr 769612-0794

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. 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 14 april 2009

Carols Esterling
Auktoriserad revisor