

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Strand

2 maj 2005

Vi har nu avslutat vår revisionen av 2004 års räkenskaper och förvaltning och vill härmed meddela att vi inte har några väsentliga iakttagelser att rapportera.

Vi tackar föreningen och föreningens ekonomiska förvaltare för ett gott samarbete samt önskar en god fortsättning med föreningsstämman och med verksamhetsåret 2005.

Med vänlig hälsning

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

# Brf S:t Eriks Strand

769600-7058

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004<sub>2</sub>

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-05-25 bestått av:

Ordinarie	Gunnar Bäck Per Rosander Lars Lewander Gunilla Wetterberg-Eriksson Lars Gartzell	Ordförande Kassör
Suppleanter	Sten Larsson Anders Högberg Britt Eckerbom	
Revisorer		
Ordinarie	Matz Ekman	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Kerstin Ygge Kristina Åhberg, Vibeke Svärd Ingegerd Engström	sammankallade
Portombud	Sten Larsson, PO Hallmans gata 1 Ingegerd Engström, PO Hallmans gata 3 Eric Gottlieb, Kungsholm Strand 105 Kristina Åhberg, Kungsholm Strand 107	
Trädgårdsgrupp	Samuel Rundle	

### Föreningens stadgar

Föreningens senaste gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2002-01-16. Under året har stadgarna reviderats med anledning av att bostadsrättslagen ändrats. Till grund har Fastighetsägarnas normalstadga använts. De nya stadgarna fastställdes under årstämman den 25 maj och en extra stämma den 20 sept.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger och förvaltar ett bostadshus med 70 bostadslägenheter och ett gruppboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Gruppboendet utgör en bostadsrätt som förvärvats av Stockholms stad och verksamheten bedrivs på entreprenad av Riksomsorg AB. Föreningen omfattar fastigheten Grubbens 1 i Stockholms stad. Den totala boytan är 8 124 m<sup>2</sup>. I samband med 2004 års förenklade fastighetstaxering sänktes taxeringsvärdet från 161 914 000 kr till 143 666 000 kr dvs en sänkning med 11%. Härav motsvarar markvärdet 58 000 000 kr och byggnadsvärdet 85 666 000 kr.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har styrelsen godkänt 6 lägenhetsöverlåtelser och därigenom nya medlemmar.

Lgh 421 Andersson

Lgh 372 Snygg

Lgh 221 Palmqvist

Lgh 353 Mesfin,

Lgh 272 Östmark

Lgh 352 Grönlund

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuvo Ekonomiförvaltning AB som namnbytt till ISS Förvaltningsavtalet som omfattar ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning förlängs ett år i taget om uppsägning ej sker tre månader före avtalstidens utgång.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Stockholms Fastighetsägareförening med motsvarande uppsägningsregler.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

### Försäkring

Fastigheten var t.o.m 041001 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm och därefter i If Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår i försäkringen.

### Ekonomi

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2004. Den 30/6 omsattes en del av föreningens lån på 16 407 100 kr. Härvid kunde räntan sänkas från 5,58% till 4,18% dvs med 1,40% trots att bindningstiden förlängdes från två till tre år. Den genomsnittliga låneräntan för föreningens lån var vid årsskiftet 4,52% att jämföra med 4,95% från föregående år. Tack vare det goda ränteläget har de totala räntekostnader uppgått till 3 853 000 kr mot budgeterat 4 025 000 kr.

Som tidigare nämnts har fastighetens taxeringsvärde sänkts med 11%. Då vi i styrelsen i bästa fall räknade med oförändrat taxeringsvärde har detta påverkat föreningens ekonomi mycket gynnsamt. Istället för en budgeterad fastighets- och inkomstskatt uppgående till 1 073 000 kr blev resultatet 883 000 kr. Dessutom har vi som medlemmar fått sänkta förmögenhetsvärden.

Sammanfattningsvis har ovannämnda faktorer påverkat föreningens ekonomi på ett fördelaktigt sätt. Det är sålunda styrelsens ambition att verka för oförändrade och om möjligt sänkta månadsavgifter men detta beror i hög grad på den framtida utvecklingen av taxeringsvärden och räntor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Verksamhetsåret 2004

Det gångna året har inneburit en hel del åtgärder för att förbättra föreningen och föreningens fastighet med avsikten att medföra ett mervärde för de enskilda medlemmarna. Styrelsen har sålunda under det gångna året bl.a. medverkat till

att årsavgiften lämnats oförändrad genom att föreningen fått gynnsamma lån i samband med omläggningen av dessa

att bredband installerats i fastigheten och ett tre års avtal slöts med Bostream. Eftersom fastighetsnätets anslutning till huvudnätet är i grannfastigheten har ett längre nyttjandeavtal (9 år) slutits med Brf

Strandparken, som ger oss tillstånd att ha kabeldragning genom deras fastighet. Likaså är avtalet med Bostream så konstruerat att det är det totala antalet anslutningar i bägge fastigheterna som räknas

att en gårdsfest arrangerats den 9 augusti med ca 60 närvarande och en sammankomst med julglögg den 12 december med ca 30 närvarande.

Trädgårdsgruppen har under året lagt ned mycket arbete och möda att få innergården i ett fint skick.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	7 432 635
årets resultat	679 178
	<b>8 111 813</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	500 000
i ny räkning överföres	7 611 813
	<b>8 111 813</b>

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

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2004 = 983:-(2003 = 965:-). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2004 = 393:-(2003=386:-) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. //

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-01-01 -2004-12-31</b>	<b>2003-01-01 -2003-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	7 405 730	7 335 195
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-72 973	-875 046
Driftkostnader	3	-2 392 917	-2 172 052
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-162 143	-168 551
Personalkostnader	5	-42 491	-45 129
Avskrivningar	6	-1 102 252	-1 207 740
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 632 954</b>	<b>2 866 677</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	1 643
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	61 074	80 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 487 429	-2 845 977
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 206 599</b>	<b>102 660</b>
Statlig skatt		-527 421	-405 334
<b>Årets resultat</b>		<b>679 178</b>	<b>-302 674</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	136 761 871	137 835 600
Mark		16 000 000	16 000 000
Maskiner och inventarier	10	256 707	0
		<b>153 018 578</b>	<b>153 835 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 018 578</b>	<b>153 835 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	285
Kundfordringar		0	965
Övriga fordringar	11	0	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	273 059	270 322
		<b>273 109</b>	<b>271 594</b>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	13	8 527 359	8 527 359
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		4 058 170	2 611 195
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		689 095	1 247 622
		<b>4 747 265</b>	<b>3 858 817</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 547 733</b>	<b>12 657 770</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>166 566 311</b>	<b>166 493 370</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		33 619 500	33 619 500
Upplåtelseavgifter		39 998 800	39 998 800
Yttre reparationsfond		1 547 415	1 900 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 165 715</b>	<b>75 518 300</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		7 432 634	7 382 723
Årets resultat		679 178	-302 674
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 111 812</b>	<b>7 080 050</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 277 527</b>	<b>82 598 350</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	80 789 222	81 618 008
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		51 687	15 648
Skatteskulder		890 510	836 174
Kortfristig skuld fastighetslån	16	832 076	837 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	725 289	588 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 499 562</b>	<b>2 277 012</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>166 566 311</b>	<b>166 493 370</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		85 382 000	85 382 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2004-01-01 -2004-12-31</b>	<b>2003-01-01 -2003-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 206 598	102 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	18	574 831	802 406
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 781 429</b>	<b>905 066</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 515	-6 650
Förändring av kortfristiga skulder		227 574	786 822
Förändring kortfristiga placeringar		0	-1 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 007 488</b>	<b>1 683 595</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Materiella anläggningstillgångar	19	-285 230	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-285 230</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	20	-833 810	-836 342
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-833 810</b>	<b>-836 342</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>888 448</b>	<b>847 253</b>
Likvida medel vid årets början		3 858 817	3 011 564
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>4 747 265</b>	<b>3 858 817</b> //

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning har skett med 0,75% av byggnadens anskaffningsvärde mot tidigare år då man skrivit av med 1% av taxeringsvärdet på byggnaden.

För att få en jämn avskrivning på byggnaden har styrelsen valt att skriva av på anskaffningsvärdet som alltid har samma värde medans taxeringsvärdet är föränderligt. I år innebär detta att avskrivningen blir 1 073 729 kr mot 856 660 kr om avskrivningen hade beräknats på taxeringsvärdet, jämfört med föregående år då man skrev av fastigheten med 1 207 740 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter

	2004-12-31	2003-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter garage	387 523	392 976
Hysesbortfall ./.	0	-3 636
Årsavgifter bostäder	6 927 708	6 927 708
Övr ersättn/intäkter	1 236	2 756
Bredbandsavgift	76 520	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 743	15 391
	<b>7 405 730</b>	<b>7 335 195</b>

**2 Underhållskostnader**

Löpande reparationer	72 973	22 461
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	852 585
	<b>72 973</b>	<b>875 046</b>

**3 Driftskostnader**

Fast.skötsel/städning entreprenad	538 743	448 066
Sotning	1 560	0
Fastighetsel	204 468	196 806
Uppvärmning	780 376	723 321
Vatten	126 160	134 580
Sophämtning	151 671	132 615
Fastighetsförsäkringar	54 395	42 886
Kabel-TV	55 212	54 458
Fastighetsskatt	364 160	430 840
Övriga driftskostnader	36 172	8 480
Internet	80 000	0
	<b>2 392 917</b>	<b>2 172 052</b>

**4 Förvaltnings- och externa kostnader**

Adm., kontor, övrigt	51 502	58 110
Revisionsarvode	27 500	35 500
Förvaltningsarvode	69 820	67 976
Övriga externa tjänster	13 321	6 965
	<b>162 143</b>	<b>168 551</b>

**5 Personalkostnader**

Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala avgifter	7 491	10 129
	<b>42 491</b>	<b>45 129</b>

**6 Avskrivningar**

Byggnad	1 073 729	1 207 740
Inventarier/verktyg	28 523	0
	<b>1 102 252</b>	<b>1 207 740</b>

**7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	61 074	80 315
Överskatteränta ej skattepliktig	0	2
	<b>61 074</b>	<b>80 317</b>

**8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	3 853 461	4 245 619
Avgår räntebidrag ./.	-1 366 032	-1 399 642
	<b>2 487 429</b>	<b>2 845 977</b>

## 9 Byggnader

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	143 163 800	143 163 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>143 163 800</b>	<b>143 163 800</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 328 200	-4 120 460
Årets avskrivningar enligt plan	-1 073 729	-1 207 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 401 929</b>	<b>-5 328 200</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>136 761 871</b>	<b>137 835 600</b>
Taxeringsvärden byggnader	85 666 000	120 774 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	41 140 000
	<b>143 666 000</b>	<b>161 914 000</b>

## 10 Maskiner och inventarier

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Nyanskaffning	285 230	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>285 230</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar enligt plan	-28 523	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 523</b>	<b>0</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>256 707</b>	<b>0</b>

## 11 Övriga fordringar

Skattefordran	0	22
---------------	---	----

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	38 998	46 595
Upplupna räntebidrag	185 932	185 932
Förutbetald kabel-tv	13 794	13 812
Förutbetalda vattenavgifter	4 045	5 839
Övriga interimfordringar	30 290	18 144
	<b>273 059</b>	<b>270 322</b>

## 13 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn.- värde	Marknads- värde
SEB Aktiefond	211 569	113 966
SEB Lux Short Bond Found	8 315 789	9 555 822
	<b>8 527 358</b>	<b>9 669 788</b>

#### 14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 619 500	39 998 800	1 900 000	7 382 723	-302 674
Disposition av föregående års resultat			-352 585	49 911	302 674
Årets resultat					679 178
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 619 500</b>	<b>39 998 800</b>	<b>1 547 415</b>	<b>7 432 634</b>	<b>679 178</b>

#### 15 Fastighetslån

##### Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 5,58% - 2004-06-30		0		16 490 870
Stadshypotek - 4,18% - 2007-06-30			16 325 064	0
Stadshypotek - 5,74% - 2005-06-30			16 323 450	16 490 870
Stadshypotek - 5,85% - 2006-06-30			16 323 450	16 490 870
Stadshypotek - 4,37% - 2008-06-30			16 325 884	16 491 628
Stadshypotek - 2,45% - rörlig			16 323 450	16 490 870
Kort del/långf skuld			-832 076	-837 100
			<b>80 789 222</b>	<b>81 618 008</b>

#### 16 Kortfristig skuld fastighetslån

Kommande års amortering			832 076	837 100
-------------------------	--	--	---------	---------

#### 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden			35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter			9 611	11 487
Förutbetalda hyror och avgifter			523 197	366 199
Beräknat arvode för revision			27 500	27 500
Upplupen uppvärmning			91 352	84 604
Upplupna elavgifter			21 000	40 928
Upplupen renhållning			8 719	8 594
Upplupna reparationer/underhåll			4 372	12 232
Upplupna övriga kostnader			4 538	1 546
			<b>725 289</b>	<b>588 090</b>

#### 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar			1 102 252	1 207 740
Statlig skatt enligt resultaträkningen			-527 421	-405 334
			<b>574 831</b>	<b>802 406</b>

### 19 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar		
Investeringar i byggnad/mark	-285 230	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-285 230	0

### 20 Långfristiga skulder

Amortering av lån	833 810	836 342
-------------------	---------	---------

### 21 Likvida medel

Likvida medel		
Kassa och bank	4 058 170	2 611 195
Avräkning Ecurow Ekonomiförvaltning AB	689 095	1 247 622
	4 747 265	3 858 817

Stockholm den 22/4-2005



Gunnar Bäck



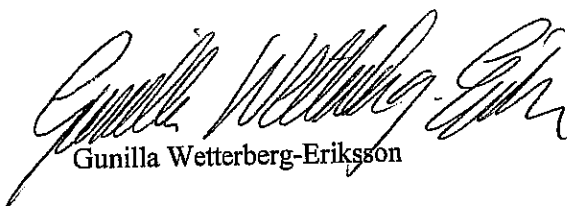
Lars Lewander



Per Rosander



Lars Gartzell

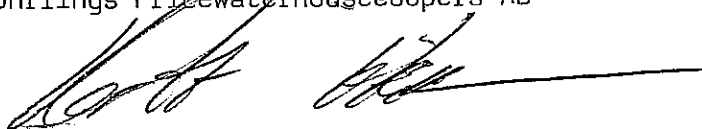


Gunilla Wetterberg-Eriksson

### Revisorspåteckning


Vår revisionsberättelse har avgivits 29 april 2005

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Strand

Org nr 769600-7058

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Strand för år 2004. 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 i rimlig grad 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 de 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 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 därmed 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 29 april 2005

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor