

Brf S:t Eriks Strand

769600-7058

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006₄

Årsredovisning

Styrelsen för Brf S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-29 bestått av:

| | |
|-----------------|------------|
| Gunnar Bäck | ordförande |
| Lars Gartzell | kassör |
| Britt Eckerbom | |
| Anders Högberg | |
| Anund Palmqvist | |

Suppleanter

Evelyn Gottlieb
Ulla Lundqvist
Kristina Åberg

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Matz Ekman som huvudansvarig

Valberedning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Kerstin Ygge | Sammanställande |
| Ingegärd Engström | |
| Eric Gottlieb | |
| Inga Jonsson | |

Portombud

Agneta Larsson
Ingegerd Engström
Eric Gottlieb
Kristina Åberg

Trädgårdsgrupp

Ingegerd Engström
Ingemar Eriksson
Bo Hildingsson
Curt Enquist
Vibeke Swärd.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-02-01.

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 ägs av Stockholms stad och verksamheten bedrivs på entreprenad av Carema. Föreningen omfattar fastigheten Grubbens 1 i Stockholm stad. Den totala boytan är 8124 m². Taxeringsvärdet är 143 666 000 kr varav markvärdet är 58 000 000 kr och byggnadsvärde 85 666 000 kr.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 4 st överlåtelse ägt rum. Lgh 472, lgh 171, lgh 353, lgh 421. Nya medlemmar är Erika Jonsson, Sten-Åke Forsberg, Ulf Hagström och Rune Brautaset/Maria Nilsson. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahands uthyrning av lgh 112 till och med 31 mars 2007.

Styrelsen policy är i enlighet med bostadsrättslagen. För att upplåta en lägenhet i andra hand krävs beaktansvärda skäl som till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd (skriftligt) upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB. Den tekniska fastighetsskötseln och städningen av allmänna utrymmen har ombesörjts av Stockholms Fastighetsägareförening, där föreningen också är medlem. Föreningen har under året haft två aktiviteter för medlemmarna dels en kräftskiva på gården den 24 augusti med ca 70 deltagare, dels en julglögg den 3 december dit ca 40 medlemmar anslöt sig. Samtliga filter under fönstren i lägenheterna byttes. Ett nytt bredbandsavtal (100 Mbit/s) på tre år slöts med Ownit AB. Start första februari 2007. Kostnaderna för detta ingår i årsavgiften. En underhållsplan har upprättats. Ett treårigt snöskottningsavtal har träffats med en plåtslagarfirma. I och med detta utfördes arbeten på taket för att öka säkerheten. En prognosstyrning av värmeförbrukning togs i drift och gav genast en besparing. Vår trädgårdsgrupp har fortsatt gjort ett utmärkt arbete för att hålla vår gård i trim.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i "if". Ansvarsförsäkring ingår i försäkringen

Ekonomi

Månadsavgifterna för lägenheter och garage sänktes 2006-07-01 med 2 %. Bredbandsavgiften togs bort 2007-01-01.

I juni 2006 amorterades 12 miljoner SEK på ett av våra lån. Kvarvarande del per 30 juni 2006 av detta lån, 4.072.000 SEK, omsattes till 4,12% på 4 år.

Föreningens lån per 2006-12-31 löper enligt följande;

| Lån | Ränta | Skuld 31/12 | Villkorsändring | Amort p.a. | Ber. Ränta 2007 |
|--------|-------|-------------|-----------------|------------|-----------------|
| 1 4 år | 2,76% | 15 996 106 | 2009-06-30 | 162 397 | 441 493 |
| 2 4 år | 4,12% | 4 051 938 | 2010-06-30 | 40 723 | 166 940 |
| 3 3 år | 4,18% | 15 996 920 | 2007-06-30 | 164 071 | 748 656 |
| 4 5 år | 4,37% | 15 994 396 | 2008-06-30 | 165 745 | 698 955 |
| 5 kort | 3,45% | 15 998 610 | Rörligt | 165 000 | 639 944 |
| Totalt | 3,96% | 68 037 970 | | 697 936 | 2 695 988 |

Reservering till den yttre reparationsfonden har under året gjorts med 260 000:- och 0:- har tagits i anspråk.

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per den 31 december 2006 kronor 76 115 782:- (74 181 656). Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2006-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen per 2005-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt respektive bostadsrätts andelstal.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | 8 212 209 |
| årets resultat | 1 942 312 |
| | 10 154 521 |


disponeras så att

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| till yttre reparationsfond överföres | 431 000 |
| i ny räkning överföres | 9 723 521 |
| | 10 154 521 |

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 expeditiponsavgift på 2,5 % av basbeloppet, 2006 = 990:-. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet, 2006 = 396:- vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. 

| Resultaträkning | Not | 2006-01-01 -2006-12-31 | 2005-01-01 -2005-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | 7 090 274 | 7 272 004 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -470 418 | -124 503 |
| Driftskostnader | 3 | -2 160 872 | -2 359 540 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -187 508 | -158 504 |
| Personalkostnader | 5 | -45 292 | -44 236 |
| Avskrivningar | 6 | -1 102 252 | -1 102 252 |
| Resultat före finansiella poster | | 3 123 932 | 3 482 970 |
| Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar | | 1 386 857 | 1 559 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 85 471 | 57 476 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -1 437 775 | -2 024 977 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 158 484 | 1 517 028 |
| Statlig skatt | | -1 216 172 | -656 631 |
| Årets resultat | | 1 942 312 | 860 397 |

4

| Balansräkning | Not | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader | 9 | 134 614 413 | 135 688 142 |
| Mark | | 16 000 000 | 16 000 000 |
| Maskiner och inventarier | 10 | 199 661 | 228 184 |
| | | 150 814 074 | 151 916 326 |
| Summa anläggningstillgångar | | 150 814 074 | 151 916 326 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 50 | 150 |
| Kundfordringar | | 0 | 985 |
| Övriga fordringar | 11 | 3 048 | 6 098 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 240 309 | 262 486 |
| Kortfristiga placeringar | | 0 | 8 528 917 |
| | | 243 407 | 8 798 636 |
| <u>Kassa och bank</u> | | | |
| Kassa och bank | | 4 390 999 | 4 981 596 |
| Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB | | 239 516 | 287 705 |
| | | 4 630 515 | 5 269 301 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 873 922 | 14 067 937 |
| Summa tillgångar | | 155 687 996 | 165 984 263 |

| Balansräkning | Not | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatser | | 33 619 500 | 33 619 500 |
| Upplåtelseavgifter | | 39 998 800 | 39 998 800 |
| Yttre reparationsfond | | 2 307 415 | 2 047 415 |
| Summa bundet eget kapital | | 75 925 715 | 75 665 715 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 8 212 209 | 7 611 812 |
| Årets resultat | | 1 942 312 | 860 397 |
| Summa fritt eget kapital | | 10 154 521 | 8 472 209 |
| Summa eget kapital | | 86 080 236 | 84 137 924 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 14 | 67 327 614 | 79 964 642 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 194 060 | 106 011 |
| Skatteskulder | | 842 066 | 218 472 |
| Övriga skulder | 15 | 700 356 | 827 052 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 543 664 | 730 162 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 280 146 | 1 881 697 |
| Summa eget kapital och skulder | | 155 687 996 | 165 984 263 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 85 382 000 | 85 382 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

11

| | | 2006-01-01 -2006-12-31 | 2005-01-01 -2005-12-31 |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|
| Kassaflödesanalys | Not | | |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 158 484 | 1 517 027 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | 17 | -113 920 | 445 621 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 3 044 564 | 1 962 648 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 26 312 | 3 391 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 525 145 | -612 841 |
| Förändring kortfristiga placeringar | | 8 528 917 | -1 559 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 12 124 938 | 1 351 639 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Långfristiga skulder | 18 | -12 763 724 | -829 604 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -12 763 724 | -829 604 |
| Årets kassaflöde | | -638 786 | 522 035 |
| Likvida medel vid årets början | 19 | | |
| Likvida medel vid årets början | | 5 269 301 | 4 747 265 |
| Likvida medel vid årets slut | 19 | 4 630 515 | 5 269 300 |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

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.

Byggnader 133 år.

Maskiner/invent 10 år

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

Obligationer och liknande kortfristiga placeringar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Vid värderingen tillämpas denna princip på aktieportföljen som helhet respektive ränteportföljen som helhet, vilket innebär att realiserade förluster avräknas mot realiserade vinster inom respektive portfölj. Eventuella derivat bruttoredovisas dock.

Reservering till föreningens 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

| | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| 1 Föreningens intäkter | | |
| Hysesintäkter garage | 372 750 | 379 470 |
| Årsavgifter bostäder | 6 652 644 | 6 771 801 |
| Övr ersättn/intäkter | 1 200 | 1 814 |
| Bredbandsavgift | 54 550 | 106 713 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 9 130 | 12 206 |
| | 7 090 274 | 7 272 004 |
| | | |
| 2 Underhållskostnader | | |
| Löpande reparationer | 470 418 | 124 503 |

3 Driftskostnader

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fast.skötsel/städning entreprenad | 310 069 | 396 756 |
| Yttre renhållning och snöröjning | 25 666 | 10 631 |
| Fastighetsel | 196 104 | 259 994 |
| Uppvärmning | 777 152 | 802 247 |
| Vatten | 73 547 | 128 239 |
| Sophämtning | 154 388 | 147 775 |
| Fastighetsförsäkringar | 48 635 | 47 104 |
| Kabel-TV | 66 108 | 44 433 |
| Fastighetsskatt | 364 160 | 364 160 |
| Övriga driftskostnader | 11 555 | 38 201 |
| Internet | 133 488 | 120 000 |
| | 2 160 872 | 2 359 540 |

4 Förvaltnings- och externa kostnader

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Adm., kontor, övrigt | 65 016 | 55 412 |
| Revisionsarvode | 28 875 | 29 125 |
| Förvaltningsarvode | 73 040 | 71 492 |
| Övriga externa tjänster | 20 577 | 2 475 |
| | 187 508 | 158 504 |

5 Personalkostnader

| | | |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 35 000 | 35 000 |
| Sociala avgifter | 10 292 | 9 236 |
| | 45 292 | 44 236 |

6 Avskrivningar

| | | |
|---------------------|------------------|------------------|
| Byggnad | 1 073 729 | 1 073 729 |
| Inventarier/verktyg | 28 523 | 28 523 |
| | 1 102 252 | 1 102 252 |

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|---------------|--------|--------|
| Ränteintäkter | 85 471 | 57 476 |
|---------------|--------|--------|

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader | 2 803 807 | 3 391 009 |
| Avgår räntebidrag ./. | -1 366 032 | -1 366 032 |
| | 1 437 775 | 2 024 977 |

9 Byggnader

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 143 163 800 | 143 163 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto) | 143 163 800 | 143 163 800 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -7 475 658 | -6 401 929 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 073 729 | -1 073 729 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -8 549 387 | -7 475 658 |
| Utgående bokfört värde | 134 614 413 | 135 688 142 |
| Taxeringsvärden byggnader | 85 666 000 | 85 666 000 |
| Taxeringsvärden mark | 58 000 000 | 58 000 000 |
| | 143 666 000 | 143 666 000 |

10 Maskiner och inventarier

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 285 230 | 285 230 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto) | 285 230 | 285 230 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -57 046 | -28 523 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -28 523 | -28 523 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -85 569 | -57 046 |
| Utgående bokfört värde | 199 661 | 228 184 |

11 Övriga fordringar

| | | |
|---------------------|--------------|--------------|
| Skattefordran | 58 | 0 |
| Övr kortfrist fordr | 2 990 | 6 098 |
| | 3 048 | 6 098 |

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremie | 40 541 | 40 527 |
| Upplupna räntebidrag | 185 932 | 185 932 |
| Förutbetald kabel-tv | 13 836 | 1 856 |
| Övriga interimfordringar | 0 | 34 171 |
| | 240 309 | 262 486 |

13 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 | 2 047 415 | 7 611 812 | 860 397 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 260 000 | 600 397 | -860 397 |
| Årets resultat | | | | | 1 942 312 |
| Belopp vid årets utgång | 33 619 500 | 39 998 800 | 2 307 415 | 8 212 209 | 1 942 312 |

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek - 4,18% - 2007-06-30 | 15 996 920 | 16 160 992 |
| Stadshypotek - 2,76% - 2009-06-30 | 15 996 106 | 16 158 502 |
| Stadshypotek - 4,12% - 2010-06-30 | 4 051 938 | 16 156 030 |
| Stadshypotek - 4,37% - 2008-06-30 | 15 994 396 | 16 160 140 |
| Stadshypotek - 3,45% - rörlig | 15 988 610 | 16 156 030 |
| Kort del/långf skuld | -700 356 | -827 052 |
| | 67 327 614 | 79 964 642 |

15 Övriga skulder

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Kortfristig del av fastighetslån | 700 356 | 827 052 |
|----------------------------------|---------|---------|

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 35 000 | 35 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 11 064 | 9 548 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 338 310 | 396 457 |
| Beräknat arvode för revision | 29 000 | 28 500 |
| Upplupna va-avgifter | 8 593 | 0 |
| Upplupen uppvärmning | 80 646 | 95 649 |
| Upplupna elavgifter | 25 285 | 106 338 |
| Upplupen renhållning | 0 | 37 683 |
| Upplupna reparationer/underhåll | 4 184 | 6 161 |
| Upplupna övriga kostnader | 11 582 | 14 826 |
| | 543 664 | 730 162 |

17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| Avskrivningar | 1 102 252 | 1 102 252 |
| Statlig skatt enligt resultaträkningen | -1 216 172 | -656 631 |
| | -113 920 | 445 621 |

18 Långfristiga skulder

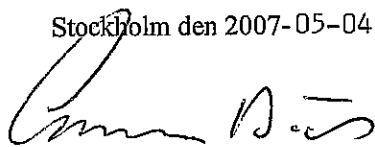
| | | |
|-------------------|------------|---------|
| Amortering av lån | 12 763 724 | 829 604 |
|-------------------|------------|---------|

19 Likvida medel

Likvida medel

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | 4 390 999 | 4 981 596 |
| Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB | -239 516 | - 287 705 |
| | 4 630 515 | 5 269 301 |

Stockholm den 2007-05-04



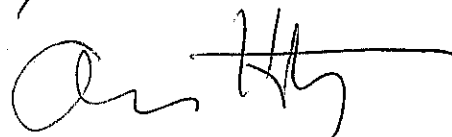
Gunnar Bäck



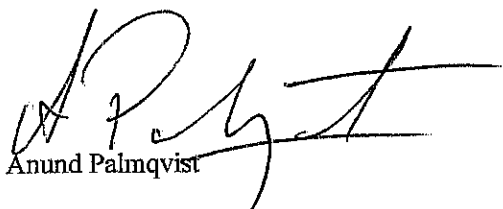
Britt Eckerbom



Lars Gartzell



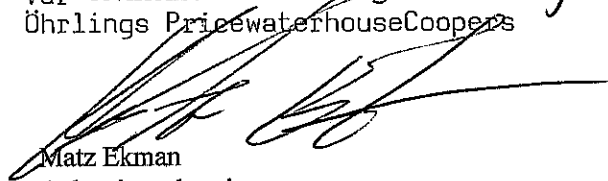
Anders Högberg



Anund Palmqvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits *10 maj 2007*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf S:t Eriks Strand

Org nr 769600-7058

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf S:t Eriks Strand för år 2006. 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.

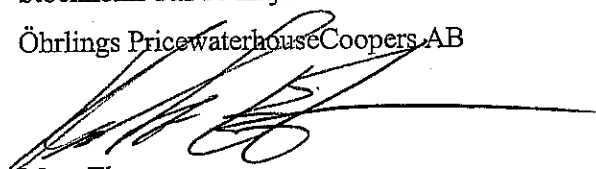
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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 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 10 maj 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman

Auktoriserad revisor