

# S:t Eriks Strand

769600-7058

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

*71*

# Årsredovisning

Styrelsen för S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-28 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	
Vibeke Svärd	
Inga Jonsson	

### Portombud

Agneta Larsson  
Eric Gottlieb  
Kristina Åberg

### Trädgårdsgrupp

Föreningen har också en trädgårdsgrupp med Curt Engqvist som drivande.

### 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 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet är 173 568 000kr varav markvärdet är 67 000 000 kr och byggnadsvärde 106 568 000 kr.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under året har 8 st överlåtelser ägt rum. Lgh 123, lgh 163, lgh 271, lgh 272 -2 ggr, lgh 371, lgh 371, lgh 421 samt lgh 481. Nya medlemmar är Karin Ydén, Per Johansson, Kerstin Ygge, Dalina Tinoco, José Tinoco, Hossein Yahyapour, Nicole Nasim Sarmadi, Mette Didriksen, Agneta Larsson, Anita Kjellberg, Ulf Hagström, Maria Bergqvist samt Birgit Nissling.

Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

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 9 protokollförda sammanträden. Möte nr 100 i föreningens historia avhölls den 2 oktober.

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 kräftska på gården den 30 augusti med ca 55 deltagare, dels en julglögg med ca 35 medlemmar närvarande.

Ett nytt bredbandsavtal (100 Mbit/s) på tre år som slöts med Ownit AB startade första februari 2007.

Kostnaderna för detta ingår i årsavgiften. Vi har en mycket snabb uppkoppling som har fungerat bra under året.

En underhållsplan har upprättats.

Ett treårigt snöskottningsavtal har träffats 2006 med en plåtslagarfirma. Detta löper vidare.

Prognosstyrning av värmeförbrukningen har gett fortsatta besparingar.

Vår trädgårdsgrupp har fortsatt gjort ett utmärkt arbete för att hålla vår gård i trim genom en gemensam arbetsdag då ett flertal medlemmar ställde upp.

Hiss-serviceavtalet med Kone sades upp och ny serviceentreprenör är Hissgruppen från och med 1 januari 2008.

Utarbetande av en tioårig underhållsplan har utförts av en konsult. Styrelsen har nu ett mycket bra underlag för att planera och budgetera framtida underhåll av fastigheten.

En stamspolning av samtliga avloppsledningar i fastigheten utfördes.

En lagstadgad så kallad OVK besiktning initierades under året och kommer att slutföras år 2008.

Fastigheten utsattes en gång för ett rätt omfattande klotter. Spår av denna kommer att åtgärdas senare.

Målning av fönsterkarmar på sydsidan är utförd.

En uppgradering av TV-kabelnätet beställdes hos Comhem (kostnadsfritt). Kommer att utföras under 2008.

Föreningens hemsida kom sent omsider upp igen efter bytet av bredbandsleverantör:

<http://sankt-erik.com>

### **Försäkring**

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



## Ekonomi

Månadsavgifterna för lägenheter och garage sänktes 2007-04-01 med 1,5 %.

2007-06-30 gjordes en extra amortering 4 MSEK på ett av våra lån i samband med låneomsättning. Vid låneomsättning frågar vi flera institut men SHB har hittills varit konkurrenskraftigt.

Föreningens lån per 2007-12-31 löper enligt följande;

Lån	Ränta	Skuld 31/12	Villkorsändring	Amort p.a.	Ber. Ränta 2008
1 4 år	2,76%	15 833 710	2009-06-30	162 396	436 530
2 4 år	4,12%	4 011 214	2010-06-30	40 723	165 088
3 3 år	5,01%	11 855 310	2011-06-30	59 574	593 347
4 5 år	4,37%	15 828 652	2008-06-30	165 744	690 897
5 kort	4,45%	15 821 190	Rörligt	167 420	733 514
Totalt	3,96%	63 350 076		4.677.896 (2007)	2 619 376

Reservering till den yttre reparationsfonden har under året gjorts med 431.000 kr och 0:- har tagits i anspråk.

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per den 31 december 2007 uppgår till 81 033 823:- (76 115 782). Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2007-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen per 2006-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt respektive bostadsrätts andelstal.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	9 723 521
årets resultat	758 816
	<b>10 482 337</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	520 704
i ny räkning överföres	9 961 633
	<b>10 482 337</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 expeditiponsavgift på 2,5 % av basbeloppet, 2007 = 1008:-. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet, 2007 = 403:- vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

		2007-01-01	2006-01-01
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>-2007-12-31</b>	<b>-2006-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 891 261	7 090 274
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-474 071	-470 418
Driftskostnader	3	-2 140 199	-2 160 872
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-325 731	-187 508
Personalkostnader	5	-42 995	-45 292
Avskrivningar	6	-1 102 252	-1 102 252
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 806 013</b>	<b>3 123 932</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	1 386 857
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	74 107	85 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 099 962	-1 437 775
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>780 157</b>	<b>3 158 484</b>
Statlig skatt		-21 341	-1 216 172
<b>Årets resultat</b>		<b>758 816</b>	<b>1 942 312</b>

7  
9

## Balansräkning

	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	133 540 684	134 614 413
Mark		16 000 000	16 000 000
Maskiner och inventarier	10	171 138	199 661
		<b>149 711 822</b>	<b>150 814 074</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 711 822</b>	<b>150 814 074</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Kundfordringar		2 016	0
Övriga fordringar	11	364 169	3 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	137 271	240 309
		<b>503 456</b>	<b>243 407</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		760 900	4 390 999
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		557 595	239 516
		<b>1 318 495</b>	<b>4 630 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 821 951</b>	<b>4 873 922</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>151 533 773</b>	<b>155 687 996</b>

## Balansräkning

	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		33 619 500	33 619 500
Upplåtelseavgifter		39 998 800	39 998 800
Yttre reparationsfond		2 738 415	2 307 415
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 356 715</b>	<b>75 925 715</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		9 723 521	8 212 209
Årets resultat		758 816	1 942 312
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 482 337</b>	<b>10 154 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 839 052</b>	<b>86 080 236</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	62 694 644	67 327 614
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	194 060
Skatteskulder		686 871	842 066
Övriga skulder	15	655 432	700 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	657 774	543 664
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 000 077</b>	<b>2 280 146</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>151 533 773</b>	<b>155 687 996</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		85 382 000	85 382 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

4 5

		2007-01-01	2006-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>-2007-12-31</b>	<b>-2006-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		780 157	3 158 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	17	1 080 911	-113 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 861 068</b>	<b>3 044 564</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-260 049	26 312
Förändring av kortfristiga skulder		-235 145	525 145
Förändring kortfristiga placeringar		0	8 528 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 365 874</b>	<b>12 124 938</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	18	-4 677 894	-12 763 724
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 677 894</b>	<b>-12 763 724</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 312 020</b>	<b>-638 786</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	19		
Likvida medel vid årets början		4 630 515	5 269 301
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>1 318 495</b>	<b>4 630 515</b>



## 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 orealiserade förluster avräknas mot orealiserade 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

	2007-12-31	2006-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter garage	364 830	372 750
Årsavgifter bostäder	6 511 395	6 652 644
Övr ersättn/intäkter	1 200	1 200
Bredbandsavgift	350	54 550
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 486	9 130
	<b>6 891 261</b>	<b>7 090 274</b>

### 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	474 071	470 418
----------------------	---------	---------

### 3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	309 316	310 069
Sotning	93 750	0
Yttre renhållning och snöröjning	30 999	25 666
Fastighetsel	214 877	196 104
Uppvärmning	740 170	777 152
Vatten	110 978	73 547
Sophämtning	163 899	154 388
Fastighetsförsäkringar	49 468	48 635
Kabel-TV	56 146	66 108
Fastighetsskatt	311 680	364 160
Övriga driftskostnader	4 907	11 555
Internet	54 009	133 488
	<b>2 140 199</b>	<b>2 160 872</b>

### 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	56 431	65 016
Revisionsarvode	28 750	28 875
Förvaltningsarvode	74 416	73 040
Övriga externa tjänster	166 134	20 577
	<b>325 731</b>	<b>187 508</b>

### 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala avgifter	7 995	10 292
	<b>42 995</b>	<b>45 292</b>

### 6 Avskrivningar

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

### 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	74 107	85 471
---------------	--------	--------

### 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 563 677	2 803 807
Avgår räntebidrag ./.	-463 715	-1 366 032
	<b>2 099 962</b>	<b>1 437 775</b>

Handwritten mark: a checkmark and a flourish.

## 9 Byggnader

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	143 163 800	143 163 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>143 163 800</b>	<b>143 163 800</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-8 549 387	-7 475 658
Årets avskrivningar enligt plan	-1 073 729	-1 073 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 623 116</b>	<b>-8 549 387</b>

### Utgående bokfört värde

133 540 684	134 614 413
-------------	-------------

### Taxeringsvärden byggnader

106 568 000	85 666 000
-------------	------------

### Taxeringsvärden mark

67 000 000	58 000 000
------------	------------

<b>173 568 000</b>	<b>143 666 000</b>
--------------------	--------------------

## 10 Maskiner och inventarier

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	285 230	285 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>285 230</b>	<b>285 230</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-85 569	-57 046
Årets avskrivningar enligt plan	-28 523	-28 523
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-114 092</b>	<b>-85 569</b>

### Utgående bokfört värde

171 138	199 661
---------	---------

## 11 Övriga fordringar

Skattefordran	356 055	58
Övr kortfrist fordr	8 114	2 990
	<b>364 169</b>	<b>3 048</b>

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	44 634	40 541
Upplupna räntebidrag	60 900	185 932
Förutbetald kabel-tv	14 237	13 836
Övriga interimfordringar	17 500	0
	<b>137 271</b>	<b>240 309</b>

## 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	2 307 415	8 212 209	1 942 312
Disposition av föregående års resultat			431 000	1 511 312	-1 942 312
Årets resultat					758 816
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 619 500</b>	<b>39 998 800</b>	<b>2 738 415</b>	<b>9 723 521</b>	<b>758 816</b>

## 14 Fastighetslån

### Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 4,18% - 2007-06-30	0	15 996 920
Stadshypotek - 2,76% - 2009-06-30	15 833 710	15 996 106
Stadshypotek - 4,12% - 2010-06-30	4 011 214	4 051 938
Stadshypotek - 4,37% - 2008-06-30	15 828 652	15 994 396
Stadshypotek - 4,45% - Rörlig	15 821 190	15 988 610
Stadshypotek - 5,01 - 2011-06-30	11 855 310	0
Kort del/långf skuld	-655 432	-700 356
	<b>62 694 644</b>	<b>67 327 614</b>

## 15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	655 432	700 356
----------------------------------	---------	---------

## 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	11 347	11 064
Förutbetalda hyror och avgifter	396 341	338 310
Beräknat arvode för revision	29 000	29 000
Upplupna va-avgifter	0	8 593
Upplupen uppvärmning	85 394	80 646
Upplupna elavgifter	37 876	25 285
Upplupen renhållning	42 432	0
Upplupna reparationer/underhåll	13 126	4 184
Upplupna övriga kostnader	7 258	11 582
	<b>657 774</b>	<b>543 664</b>

## 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 102 252	1 102 252
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-21 341	-1 216 172
	<b>1 080 911</b>	<b>-113 920</b>

## 18 Långfristiga skulder

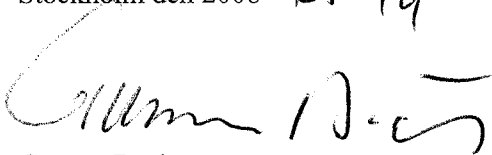
Amortering av lån	4 677 894	12 763 724
-------------------	-----------	------------

## 19 Likvida medel

### Likvida medel

Kassa och bank	760 900	4 390 999
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	557 595	239 516
	<b>1 318 495</b>	<b>4 630 515</b>

Stockholm den 2008- 05-14



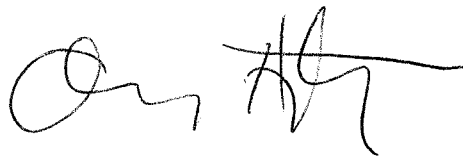
Gunnar Bäck



Britt Eckerbom

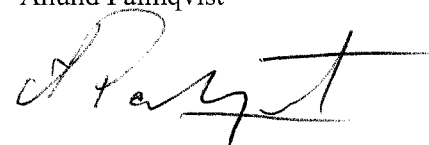


Lars Gartzell



Anders Högberg

Anund Palmqvist



## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 16 maj 2008  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## 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 2007. 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 16 maj 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Matz Ekman

Auktoriserad revisor