

# Brf S:t Eriks Strand

769600-7058

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008<sub>7</sub>

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-26 bestått av:

Gunnar Bäck	ordförande
Lars Gartzell	kassör
Britt Eckerbom	
Anders Högberg	
Ulla Lundquist	

### Suppleanter

Evelyn Gottlieb  
Anund Palmqvist

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Matz Ekman som huvudansvarig.

### Valberedning

Kerstin Ygge	Sammanställande
Ingegärd Engström	
Vibeke Svärd	
Inga Jonsson	

### Portombud

POH 1:	Agneta Larsson
POH 3:	Ingegerd Engström
KHS 105:	Eric Gottlieb
KHS 107:	Petter Stänkelström

### Trädgårdsgrupp

Föreningen har också en trädgårdsgrupp med Curt Engqvist som drivande. Vid två tillfällen (vår och höst) har gruppen haft arbetsdagar på gården och omgivande yttre ytor.

### 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.

7

4

### Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 5 st överlåtelse ägt rum. Lgh 421, lgh 424, lgh 425, lgh 453, lgh 474. Nya medlemmar är Sofia Östmark, Samir Chahini, Madeleine Arpegård, Karl Ahlin, Andreas Lundstedt, Elisabeth Albinsson och Lars Josefsson. Lgh 261 har tillåtits uthyrning i andra hand.

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. Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB under 2008, men styrelsen beslutade att säga upp avtalet och från och med 1 januari 2009 övergick den ekonomiska förvaltningen till Stockholms Fastighetsägareförening. Den tekniska fastighetsskötseln och städningen av allmänna utrymmen har ombesörjts av Stockholms Fastighetsägareförening.

Föreningen har gjort en 10-årig underhållsplan. Den ger vid handen att om inget oförutsett inträffar rör det sig om rimliga investeringar. Vår reparationsfond byggs på med ca en halv miljon per år och har ännu ej rörts.

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

Prognosstyrning av värmeförbrukningen har gett fortsatta besparingar.

Föreningen har under året haft två aktiviteter för medlemmarna dels en kräftskiva på gården med ca 60 deltagare, dels en julglögg med ca 35 medlemmar närvarande.

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

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

En lagstadgad så kallad OVK besiktning har utförts.

Den lagstadgade energideklarationen har beställts och utföres under 2009.

En uppgradering av TV-kabelnätet är utförd av Comhem (kostnadsfritt). Föreningens hemsida administreras av Agneta Larsson: <http://sankt-erik.com>

En ny och säkrare skjutdörr till garaget har beställts.

Vid årsmötet 2008 fick styrelsen i uppdrag att utreda möjligheterna att ordna en övernattningsmöjlighet för gäster till medlemmarna i fastigheten. Detta kommer att presenteras under årsmöte 2009.

Under årsmötet 2008 redogjorde Katarina Hultqvist från Stockholms Fastighetsägareförening för skattesituationen för brf. I och med att fastighetsskatten förändrades till en kommunal avgift. Vi är en typisk förening som startade för ca 10 år sedan då byggarna utnyttjade räntebidraget fullt ut. Nu försvinner efterhand detta. En väg är att lånen i högre grad tas över av medlemmarna genom insatshöjningar som då också kommer att sänka årsavgiften beroende på den skattemässiga avdragsrätten. Det finns stora pengar

76

att spara. Kanske 9.000 - 11.000 kr per medlem och år. Detta baserat på den då existerande räntenivån (5-6%) och de då stigande prognoserna.

Styrelsen uppdrogs göra en detaljerad utredning om detta och senare presentera detta för medlemmarna. Styrelsen engagerade Stofast för denna utredning. Ett informationsmöte hölls. I november då också detaljerade kalkyler för varje lägenhet presenterades. Vi kan nu (2009) konstatera att med den utveckling som varit på finansmarknaderna är situationen något annorlunda.

### Försäkring

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

### Ekonomi

Månadsavgifterna för 2008 har varit oförändrad.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	9 961 633
årets resultat	665 746
	<b>10 627 379</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	520 704
i ny räkning överföres	10 106 675
	<b>10 627 379</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, 2008 = 1025:-. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet, 2008 = 410:- vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

7 4

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
		<b>-2008-12-31</b>	<b>-2007-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 866 479	6 891 261
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-460 374	-609 071
Driftskostnader	3	-1 905 803	-2 140 199
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-177 079	-190 731
Personalkostnader	5	-65 744	-42 995
Avskrivningar	6	-1 102 252	-1 102 252
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 155 227</b>	<b>2 806 013</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	51 778	74 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 526 762	-2 099 962
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>680 244</b>	<b>780 157</b>
Statlig skatt		-14 498	-21 341
<b>Årets resultat</b>		<b>665 746</b>	<b>758 816</b>

49

## Balansräkning

Not                      2008-12-31                      2007-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	132 466 955	133 540 684
Mark		16 000 000	16 000 000
Maskiner och inventarier	10	142 615	171 138
		<b>148 609 570</b>	<b>149 711 822</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 609 570</b>	<b>149 711 822</b>

#### Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		250	0
Kundfordringar		2 050	2 016
Övriga fordringar	11	26 874	364 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 619	137 271
		<b>156 793</b>	<b>503 456</b>

##### Kassa och bank

	13		
Kassa och bank		1 138 988	760 900
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		716 525	557 595
Avräkningskonto ny förvaltare		532 950	0
		<b>2 388 463</b>	<b>1 318 495</b>

**Summa omsättningstillgångar**                      **2 545 256**                      **1 821 951**

**Summa tillgångar**                      **151 154 826**                      **151 533 773**

## Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<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		3 259 119	2 738 415
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 877 419</b>	<b>76 356 715</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		9 961 633	9 723 521
Årets resultat		665 746	758 816
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 627 379</b>	<b>10 482 337</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>87 504 798</b>	<b>86 839 052</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	62 051 644	62 694 644
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		33 386	686 871
Övriga skulder	16	647 144	655 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	917 854	657 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 598 384</b>	<b>2 000 077</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>151 154 826</b>	<b>151 533 773</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		85 382 000	85 382 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

		2008-01-01	2007-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>-2008-12-31</b>	<b>-2007-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		680 243	780 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	18	1 087 754	1 080 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 767 997</b>	<b>1 861 068</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		346 663	-260 049
Förändring av kortfristiga skulder		-401 693	-235 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 712 967</b>	<b>1 365 874</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	19	-643 000	-4 677 894
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-643 000</b>	<b>-4 677 894</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 069 967</b>	<b>-3 312 020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	20		
Likvida medel vid årets början		1 318 495	4 630 515
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>2 388 462</b>	<b>1 318 495</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.

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

	2008-12-31	2007-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	500	0
Hysesintäkter garage	362 322	364 830
Årsavgifter bostäder	6 486 708	6 511 395
Övr ersättn/intäkter	700	1 200
Bredbandsavgift	909	350
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 340	13 486
	<b>6 866 479</b>	<b>6 891 261</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	460 374	609 071

### 3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	327 501	309 316
Sotning	25 000	93 750
Yttre renhållning och snöröjning	11 818	30 999
Fastighetsel	240 932	214 877
Uppvärmning	756 934	740 170
Vatten	74 967	110 978
Sophämtning	172 250	163 899
Fastighetsförsäkringar	54 463	49 468
Kabel-TV	56 858	56 146
Fastighetskatt	110 880	311 680
Övriga driftskostnader	0	4 907
Internet	74 200	54 009
	<b>1 905 803</b>	<b>2 140 199</b>

### 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	62 866	56 431
Revisionsarvode	30 563	28 750
Förvaltningsarvode	75 904	74 416
Övriga externa tjänster	7 746	31 134
	<b>177 079</b>	<b>190 731</b>

### 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	53 200	35 000
Sociala avgifter	12 544	7 995
	<b>65 744</b>	<b>42 995</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	51 778	74 107
---------------	--------	--------

### 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 846 354	2 563 677
Avgår räntebidrag ./.	-319 592	-463 715
	<b>2 526 762</b>	<b>2 099 962</b>

44

## 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	-9 623 116	-8 549 387
Årets avskrivningar enligt plan	-1 073 729	-1 073 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 696 845</b>	<b>-9 623 116</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>132 466 955</b>	<b>133 540 684</b>
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	106 568 000	106 568 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	67 000 000
	<b>173 568 000</b>	<b>173 568 000</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	-114 092	-85 569
Årets avskrivningar enligt plan	-28 523	-28 523
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-142 615</b>	<b>-114 092</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>142 615</b>	<b>171 138</b>
-------------------------------	----------------	----------------

## 11 Övriga fordringar

Skattefordran	26 834	356 055
Övr kortfrist fordr	40	8 114
	<b>26 874</b>	<b>364 169</b>

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	49 145	44 634
Upplupna räntebidrag	43 500	60 900
Förutbetald kabel-tv	14 824	14 237
Övriga interimfordringar	20 150	17 500
	<b>127 619</b>	<b>137 271</b>

## 13 Kassa och bank

Handelsbanken	263	0
Handelsbanken	1 138 725	760 900
	<b>1 138 988</b>	<b>760 900</b>

Outnyttjad checkräkningskredit 250.000:-

4

## 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	2 738 415	9 723 521	758 816
Disposition av föregående års resultat			520 704	238 112	-758 816
Årets resultat					665 746
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 619 500</b>	<b>39 998 800</b>	<b>3 259 119</b>	<b>9 961 633</b>	<b>665 746</b>

## 15 Fastighetslån

### Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 2,76% - 2009-06-30	15 671 314	15 833 710
Stadshypotek - 4,12% - 2010-06-30	3 970 490	4 011 214
Stadshypotek - 4,37% - 2008-06-30	0	15 828 652
Stadshypotek - 5,55% - Rörlig	15 653 770	15 821 190
Stadshypotek - 5,01% - 2011-06-30	11 736 162	11 855 310
Stadshypotek - 5,94% - 2013-06-30	15 667 052	0
Kort del/långf skuld	-647 144	-655 432
	<b>62 051 644</b>	<b>62 694 644</b>

## 16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	647 144	655 432
----------------------------------	---------	---------

## 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	10 997	11 347
Förutbetalda hyror och avgifter	532 957	396 341
Beräknat arvode för revision	30 500	29 000
Upplupen uppvärmning	182 570	85 394
Upplupna elavgifter	48 377	37 876
Upplupen renhållning	0	42 432
Upplupna reparationer/underhåll	76 261	13 126
Upplupna övriga kostnader	1 192	7 258
	<b>917 854</b>	<b>657 774</b>

## 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 102 252	1 102 252
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-14 498	-21 341
	<b>1 087 754</b>	<b>1 080 911</b>

*Handwritten signature*

## 19 Långfristiga skulder

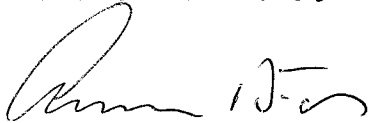
Amortering av lån	643 000	4 677 894
-------------------	---------	-----------

## 20 Likvida medel

### Likvida medel

Kassa och bank	1 138 988	760 900
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	716 525	557 595
Avräkningskonto ny förvaltning	532 950	0
	<b>2 388 463</b>	<b>1 318 495</b>

Stockholm den 2009-05-17



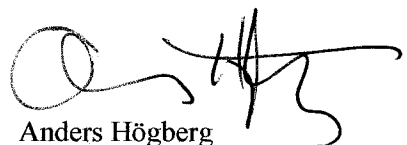
Gunnar Bäck



Britt Eckerbom



Lars Gartzell



Anders Högberg



Ulla Lundquist

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits *18 maj 2009*  
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 2008. 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.

Järfälla den 18 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Matz Ekman  
Auktoriserad revisor