



**Årsredovisning
Brf Sankt Eriks Strand
769600-7058**

Räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31

24

Styrelsen för Brf Sankt Eriks Strand, kvarteret Grubbens 1 i Stockholm Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 14 |

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens syfte

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ser som sitt syfte att i första hand upplåta bostad till fysisk person.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2005-02-01.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger och förvaltar ett bostadshus med två huskroppar med 70 bostadslägenheter och ett gruppboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Garageplatserna är ej knutna till bostadsrätterna.

Lägenhetsfördelningen är:

- 24 st 2 rum o kök,
- 15 st 3 rum o kök
- 25 st 4 rum o kök
- 3 st 5 rum o kök
- 3 st 6 rum o kök

Gruppboendet utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad och verksamheten bedrivs på entreprenad av Röda Korset.

Föreningen omfattar fastigheten Grubbens 1 i Stockholm stad. Tomtarean är 2 994 m². Den totala boytan är 8 124 m² och den totalt uppvärmda ytan är 11 265 m².

Taxeringsvärdet är 207 464 000 kr, varav markvärde 91 000 000 kr och byggnadsvärde 116 464 000 kr.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har gjort en 10-årig underhållsplan. Den uppdateras årligen av styrelsen. Den ger vid handen att det inte finns behov för några större reparationer eller underhåll de närmaste åren utan, om inget oförutsett inträffar, rör det sig om måttliga årliga investeringar. Vår reparationsfond byggs på med ca. en halv miljon kr varje år och är för närvarande 4 409 470 kr. Årets kostnad för periodiskt underhåll uppgår till 863 311 kr: värmepumpar (800 000 kr), fasadmålning (33 023kr) samt ny tvättmaskin (30 228 kr). Styrelsen föreslår i sitt förslag till resultatdisposition att detta belopp avräknas från den yttre fonden.

Några vattenläckage med parkettskador som följd har uppstått under året. Dessa har åtgärdats 2011, delvis finansierat av bostadsrättens tilläggsförsäkring.

OKV besiktning (funktionskontroll av ventilationen) har utförts och erforderliga justeringar har gjorts. Besiktning utförs vart 6:år och nästa besiktning är 2015.

Ett avtal har skrivits med STOKAB och de har dragit in en fibernäts nod i huset utan kostnad för föreningen. Detta är endast för framtida bruk när behovet av höghastighetsnät ökar.

Comhem har uppdaterat sitt nät och förberett för interaktiv användning.

Föreningen har ett eget LAN-nät som idag opereras av Ownit. Anslutningshastigheten är 100Mbs.

Föreningens värmebehov täcktes t.o.m. 2010 av Fortum Fjärrvärme. En bergvärmeanläggning beställdes i augusti 2010 med Allklimat Svenska AB som totalentreprenör. Anläggningen består av tre värmepumpar som tar värme ur grundvatten i 6 hål (å 265 m borrade utanför fastigheten) samt ur husens frånluft. Spetsvärmebehovet svarar en elpanna för. Avtalet med Fortum värme sades upp och slutade gälla 2011-01-31. Anläggningen togs i provdrift den 9 december 2010. Ett år senare kunde vi konstatera att energikostnaden för fastigheten minskat avsevärt. Däremot har det visat sig att balanseringen av radiatorvarmvatten till lägenheterna inte gjordes rätt från början. En ny beräkning och injustering av hela värmesystemet påbörjades under året.

Ett nytt elektroniskt låssystem för ytterportarna och dörrarna till vind och källare är installerat. En utökning av systemet beställdes och monterades under våren 2011.

På grund av avloppssystemets konstruktion har styrelsen beslutat att avfallskvarnar ej får monteras i lägenheterna.

Ytterportarna har haft en tendens att fastna ostängda vid varierande temperatur och luftfuktighet. Portarna har hyvlats av för att ge mer spelrum mot karmen.

2

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, den tekniska fastighetsskötseln och städningen av allmänna utrymmen har ombesörjts av Stockholms Fastighetsägareförening, där föreningen är medlem.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut, liksom vid föregående årsslut, 101 medlemmar.

Under året har två lägenheter bytt ägare: lgh 221 och 461.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (tidigare basbeloppet), 2011=1 070 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet, 2011 = 428 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår i försäkringen. Föreningen har dessutom tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring av bostadsrätter.

Styrelsen har övergått till elektronisk attestering och godkännande av fakturor. Föreningens arkiv av verifikationer finns hädanefter hos Fastighetsägarföreningen i Strömsund.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

En Fest- och trivselkommitté har bildats som har arrangerat två aktiviteter under året för medlemmarna; en kräftskiva med ca. 60 deltagare och en julglögg med ca. 40 medlemmar närvarande.

Trädgårdsgruppen har förutom ett stort eget arbete, haft två aktiviteter (vår och höst) för att tillsammans med medlemmarna sköta om våra yttertor. Ett tjugotal medlemmar deltog vid dessa tillfällen.

Föreningen har, enligt lag, varit tvungen att upprätta ett nytt lägenhetsregister med en numrering fastställd av Lantmäteriverket. Detta innebär att varje medlem kommer att vara skriven på sin lägenhet i stället för i fastigheten. Våra gamla tresiffriga nummer ska dock användas internt och vid all kontakt med förvaltare och banker.

Ett treårigt snöskottningsavtal träffades 2006 med en plåtslagarfirma. Detta löper vidare årsvis.

Hisserviceavtalet finns med Hissgruppen från och med 1 januari 2008.

Föreningens hemsida: <http://sankt-erik.com> administreras av Agneta Larsson.

Två fällbord och ett antal stolar har inhandlats för utlåning till medlemmarna. *z*

Styrelse, portombud, valberedning, kommittéer och revisorer

Styrelse

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Gunnar Bäck | Ordförande |
| Lars Gartzell | Ekonomiansvarig |
| Ulla Lundqvist | Juridikansvarig |
| Petter Stänkelström | Driftansvarig |
| Petrea Södergren | Kommunikationsansvarig |
| Linus Bosaeus (suppl.) | Energiansvarig |
| Sune Gidlöf (suppl.) | Underhållsansvarig |
| Agneta Larsson (suppl.) | Sekreterare |

Portombud

| | |
|---------------------|---------|
| Eric Gottlieb | KHS 105 |
| Agneta Larsson | POH 1 |
| Isabell Liungman | POH 3 |
| Petter Stänkelström | KHS 107 |

Valberedning

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Curt Enqvist | KHS 107, sammankallande |
| Love Arvidsson | POH 3 |
| Lars Lewander | KHS 107 |
| Gunilla Wetterberg Eriksson | POH 1 |

Trädgårdsgrupp

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Curt Enqvist | KHS 107, sammankallande |
| Åsa von Krusenstjerna | KHS 105 |
| Linda Kummel | POH 3 |
| Karin Winnell | POH 1 |

Trivsel- och festkommitté

| | |
|------------------|-------------------------|
| Ulrika Andersson | POH 3 |
| Samir Chahimi | KHS 107 |
| Carina Karlsson | KHS 107 |
| Petrea Södergren | KHS 107, sammankallande |
| Karin Winnell | POH 1 |

Revisorer:

Öhrlings Price Waterhouse Coopers AB med Matz Ekman som huvudansvarig.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ordförande Gunnar Bäck samt Valberedningens- och Trädgårdsgruppens sammankallande Curt Enquist har lämnat föreningen och därmed sina uppdrag. Till ny ordförande har styrelsen utsett Sune Gidlöf. Valberedningen leds av Gunilla Wetterberg Eriksson. Trädgårdsgruppen leds av Karin Winnell.

Agneta Larsson är tills vidare portombud även för POH 3 efter Isabell Liungman som är på EU-uppdrag utomlands.

Nytt el-avtal har träffats med Skellefteå Kraft, som erbjuder lägre priser än Fortum.

Vår leverantör av bergvärmeanläggningen, Allklimat Svenska AB, gick i konkurs den 9:e mars. Allklimat Fastigheter AB har uttryckt villighet att ta över vårt avtal och driva vårt projekt vidare fram till att avtalet upphör 2013-01-17.

År 2006 beslöts att ränteintäkter relaterade till fastighetsförvaltningen ska vara skattefria, även retroaktivt. Detta gav föreningen en extra inkomst på 36 885 kr. Detta belopp kommer att intäktsföras 2012.

Ekonomi

Årsavgiften för 2011 har varit oförändrad.

Hälften av föreningens lån omsattes och ca. en fjärdedel har tills vidare löpt med tre månaders omsättning.

Lånebildens vid årets slut var:

| Långgivare | Skuld MSEK | Ränta | Konvertering |
|---------------|------------|----------------------|--------------|
| Stadshypotek | 17,5 | 3,11 %, Stibor 3 mån | 2012-09-17 |
| Stadshypotek | 15,2 | 5,94 % | 2013-06-30 |
| Stadshypotek | 20,0 | 2,74 % | 2013-09-01 |
| Stadshypotek | 11,4 | 3,88 % | 2015-06-30 |
| Summa / snitt | 64,1 | 3,80 % | |

Amorteringen är 1 % per år på alla delar.

Styrelsearvodet för 2011 utbetalas efter årsmötet 2012. Årsmötet 2011 beslöt att arvodet skulle uppgå till 73 000 kr, att fördelas inom styrelsen. Därefter skall en årlig uppräknings ske, enligt basprisindex (KPI).

Flerårsjämförelse

| | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Nettoomsättning kr | 6 887 280 | 6 873 238 | 6 861 066 | 6 866 479 | 6 891 261 |
| Resultat kr | -476 972 | 469 469 | 506 198 | 665 746 | 780 157 |
| Kassalikviditet % | 181 | 159 | 145 | 159 | 91 |
| Kassaflöde kr | 57 073 | 250 491 | 3 775 | 1 069 967 | -3 312 020 |
| Fond för yttre fastighetsunderhåll | 4 409 470 | 4 270 073 | 3 749 369 | 3 259 119 | 2 738 415 |
| Årsavgifter per m ² bostadsyta kr | 798 | 798 | 798 | 798 | 801 |
| Lån per m ² bostadsyta kr | 7 876 | 7 990 | 7 522 | 7 638 | 7 717 |
| Insats per m ² bostadsyta kr | 4 138 | 4 138 | 4 138 | 4 138 | 4 138 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 3,89 | 4,19 | 3,90 | 4,07 | 3,35 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 44,0 | 42,9 | 41,5 | 41,7 | 41,9 |
| Taxeringsvärde tusen kr | 207 464 | 207 464 | 173 568 | 173 568 | 173 568 |

- 1) Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.
- 2) Kassalikviditet visa föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
- 3) Genomsnittlig skuldränta är efter räntebidrag.

Budget för 2012

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning 2012. Budgeten visar visserligen på ett negativt resultat på 160 000 kr, efter planerad avsättning 622 000 kr till yttre fond, men detta balanseras via tidigare års resultat.

2

Förslag till vinstdisposition 2011

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat föregående år | 10 452 694 |
| Årets resultat | <u>-455 222</u> |
| | 9 997 472 |
| Styrelsens förslag till disposition | |
| Återföring från fond för yttre underhåll | -863 311 |
| Överföring till yttre fond enl stadgar | 622 392 |
| | 10 238 391 |
| Balanseras i ny räkning | <u>9 997 472</u> |

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2011-01-01- 2011-12-31</i> | <i>2010-01-01- 2010-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 6 887 280 | 6 873 238 |
| | | <u>6 887 280</u> | <u>6 873 238</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 2 | -2 849 821 | -2 908 159 |
| Underhåll | | -863 311 | -482 995 |
| Avskrivningar | | -1 164 141 | -1 108 202 |
| Rörelseresultat | | <u>2 010 007</u> | <u>2 373 882</u> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 13 096 | 1 437 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -2 478 325 | -1 905 850 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-455 222</u> | <u>469 469</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-455 222</u> | <u>469 469</u> |
| Årets resultat | | <u>-455 222</u> | <u>469 469</u> |

1

Balansräkning

Belopp i kr

| | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
|--|-----|------------|------------|

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 5 | 145 245 768 | 146 319 497 |
| Pågående till- och ombyggnad | 6 | - | 4 972 531 |
| Maskiner, inventarier och installationer | 7 | 4 800 066 | 109 369 |
| | | <u>150 045 834</u> | <u>151 401 397</u> |

Summa anläggningstillgångar 150 045 834 151 401 397

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | - | 2 050 |
| Skattefordringar | | 145 689 | 148 189 |
| Övriga fordringar | 8 | 2 190 290 | 2 154 177 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 76 638 | 87 370 |
| | | <u>2 412 617</u> | <u>2 391 786</u> |

Kassa och bank 10 540 566 518 292

Summa omsättningstillgångar 2 953 183 2 910 078

SUMMA TILLGÅNGAR 152 999 017 154 311 475

2

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseavgifter | | 39 998 800 | 39 998 800 |
| Insatser | | 33 619 500 | 33 619 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 409 470 | 4 270 073 |
| | | <u>78 027 770</u> | <u>77 888 373</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 10 452 694 | 10 122 623 |
| Årets resultat | | -455 222 | 469 469 |
| | | <u>9 997 472</u> | <u>10 592 092</u> |
| Summa eget kapital | | <u>88 025 242</u> | <u>88 480 465</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 63 338 750 | 63 982 297 |
| | | <u>63 338 750</u> | <u>63 982 297</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 646 876 | 655 428 |
| Leverantörsskulder | | 194 787 | 305 488 |
| Övriga skulder | | - | 2 446 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 793 362 | 885 351 |
| | | <u>1 635 025</u> | <u>1 848 713</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>152 999 017</u> | <u>154 311 475</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | | |
| Ställda panter för fastighetslån | | 85 382 000 | 85 382 000 |
| Summa | | <u>85 382 000</u> | <u>85 382 000</u> |

Ansvarsförbindelser

| | | | |
|---------------------|--|------|------|
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |
|---------------------|--|------|------|

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2011-01-01- 2011-12-31</i> | <i>2010-01-01- 2010-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -455 222 | 469 469 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 1 164 141 | 1 108 202 |
| | <u>708 919</u> | <u>1 577 671</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | 708 919 | 1 577 671 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 13 967 | 15 103 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -205 136 | 158 808 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 517 750 | 1 751 582 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 191 422 | -5 002 281 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Långfristiga skulder | | 3 530 328 |
| Amortering av låneskulder | -652 099 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -460 677 | -1 471 953 |
| Årets kassaflöde | 57 073 | 279 629 |
| Likvida medel vid årets början | <u>2 671 867</u> | <u>2 392 238</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 2 728 940 | 2 671 867 |

7

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

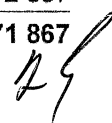
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Avskrivningar | 1 164 141 | 1 108 202 |
| Bank | | 40 |
| | <u>1 164 141</u> | <u>1 108 242</u> |

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

| | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | 538 947 | 515 425 |
| Klientmedelskonto | 2 188 374 | 2 153 575 |
| Bankkonto | 1 619 | 2 867 |
| | <u>2 728 940</u> | <u>2 671 867</u> |



Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnad | 0,75 |
| -Bredbandsinstallation | 10 |
| -Inventarier | 20 |
| -Bergvärmeinstallation | 1,16 |

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

2

4

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2011 | 2010 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 6 484 658 | 6 486 708 |
| Hyror | - | - |
| Hyror garage | 363 456 | 363 456 |
| Panter & Överlåtelser | 8 528 | 21 874 |
| Försäkringsersättning | 28 694 | - |
| Övrig ersättning/intäkt | 1 200 | 1 200 |
| Tidigare års skatt återföring | 744 | - |
| Summa | 6 887 280 | 6 873 238 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 370 979 | 478 644 |
| Trädgårdsskötsel | 21 294 | 10 412 |
| Snöröjning | 43 484 | 40 551 |
| Reparationer | 467 419 | 259 599 |
| El | 920 690 | 338 615 |
| Uppvärmning | 28 649 | 749 527 |
| Vatten | 95 439 | 83 534 |
| Sophämtning | 202 852 | 208 723 |
| Försäkringspremier | 45 965 | 50 081 |
| Fastighetsavgift bostäder | 130 200 | 127 700 |
| Fastighetsskatt lokaler | 44 640 | 44 640 |
| Trivselkonto | 39 524 | 37 583 |
| Kabel-TV | 61 480 | 60 435 |
| IT | 94 945 | 96 701 |
| Styrelsearvoden | 53 200 | 53 200 |
| Sociala avgifter | 10 183 | 10 183 |
| Revisionsarvoden | 16 231 | 42 421 |
| Kostn styrelsemöten/årsstämma | 9 578 | 8 205 |
| Förbrukningsinventarier | 29 651 | 39 369 |
| Kontorsmaterial | 1 167 | 1 469 |
| Tele, porto mm | 9 688 | 12 625 |
| Förvaltningsarvode | 126 860 | 109 685 |
| Medlemsavgifter | 4 971 | 4 971 |
| Administration och kontor | 20 732 | 17 413 |
| Övriga externa tjänster | - | 21 873 |
| Summa | 2 849 821 | 2 908 159 |

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Ränteintäkter | 11 740 | 1 354 |
| Ränteintäkter skattefria | 1 356 | 83 |
| Summa | 13 096 | 1 437 |

7

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 2 476 888 | 2 031 486 |
| Räntekostnad dröjsmålsränta | 187 | 312 |
| Kostnadsränta skatt och avgift | 1 250 | |
| Räntebidrag | - | -125 948 |
| Summa | 2 478 325 | 1 905 850 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 143 163 800 | 143 163 800 |
| -Mark | 16 000 000 | 16 000 000 |
| | 159 163 800 | 159 163 800 |
| Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan: | | |
| Vid årets början | -12 844 303 | -11 770 574 |
| -Årets avskrivning byggnad enligt plan | -1 073 729 | -1 073 729 |
| | -13 918 032 | -12 844 303 |
| Redovisat värde vid årets slut | 145 245 768 | 146 319 497 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 116 464 000 | 116 464 000 |
| Mark | 91 000 000 | 91 000 000 |
| | 207 464 000 | 207 464 000 |
| Bostäder | 203 000 000 | 203 000 000 |
| Lokaler | 4 464 000 | 4 464 000 |
| | 207 464 000 | 207 464 000 |

Not 6 Pågående om-och tillbyggnad

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 972 531 | - |
| Inköp/Aktiveringar | 608 578 | 4 972 531 |
| Omklassificering till installation | -4 781 109 | - |
| Kostnadsförs som periodiskt underhåll | -800 000 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 4 972 531 |

Not 7 Maskiner, inventarier och installationer

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 314 980 | 285 230 |
| -Inköp | - | 29 750 |
| -Omklassificeringar | 4 781 109 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 096 089 | 314 980 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -205 611 | -171 138 |
| -Avskrivningar | -90 412 | -34 473 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -296 023 | -205 611 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>4 800 066</u> | <u>109 369</u> |

Not 8 Övriga fordringar

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Klientmedelskonto | 2 188 373 | 2 153 575 |
| Skattekonto | 1 917 | 562 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | - | 40 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>2 190 290</u> | <u>2 154 177</u> |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsägarna Stockholm AB | - | 5 110 |
| Försäkring | 37 208 | 38 523 |
| Räntebidrag | - | 17 143 |
| Broadband by Ownit | 21 750 | 21 750 |
| Com Hem | 15 805 | 4 844 |
| Kontroller | 1 875 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>76 638</u> | <u>87 370</u> |

Not 10 Kassa och bank

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|------|-------------------|-------------------|
| Bank | 540 566 | 518 292 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>540 566</u> | <u>518 292</u> |

Not 11 Eget kapital

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | | <i>Fritt eget kapital</i> | | |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | <i>Insatser</i> | <i>Upp- låtelse avgifter</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> | <i>Summa</i> |
| Belopp vid årets ingång | 33 619 500 | 39 998 800 | 4 270 073 | 10 122 623 | 469 469 | 88 480 464 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 139 397 | 330 071 | -469 469 | |
| Årets resultat | - | - | | | -455 222 | -455 222 |
| Belopp vid årets utgång | <u>33 619 500</u> | <u>39 998 800</u> | <u>4 409 470</u> | <u>10 452 694</u> | <u>-455 222</u> | <u>88 025 242</u> |

2

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

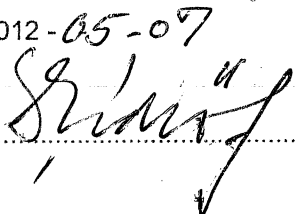
| Långgivare | Konvertering / slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2011-12-31 | Amortering / upplåning | Skuldbelopp 2010-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2015-06-30 | 3,88 | 11 381 100 | -114 384 | 11 497 866 |
| Stadshypotek | 2013-06-30 | 5,94 | 15 194 684 | -157 456 | 15 352 140 |
| Stadshypotek | 2013-09-01 | 2,74 | 19 950 000 | -205 223 | |
| Stadshypotek | 2012-09-17 | 3,11 | 17 459 842 | -175 036 | 37 787 719 |
| | | | 63 985 626 | -652 099 | 64 637 725 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -646 876 | | -655 428 |
| | | | 63 338 750 | | 63 982 297 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 555 698 | 525 587 |
| Räntor | 53 629 | 32 684 |
| Telia Sonera | - | 1 724 |
| Sociala avgifter | 11 241 | 11 240 |
| EI | - | 133 091 |
| Beräknat revisionsarvode | 10 000 | 30 000 |
| Beräknat styrelsearvode | 49 000 | 49 000 |
| Panter & överlåtelse | 1 713 | 15 264 |
| Fjärrvärme | 92 206 | 50 213 |
| Avfall | 19 875 | 26 188 |
| Fastighetsskötsel | - | 10 360 |
| | 793 362 | 885 351 |

Underskrifter


Stockholm 2012-05-07


.....
Sune Gidlöf

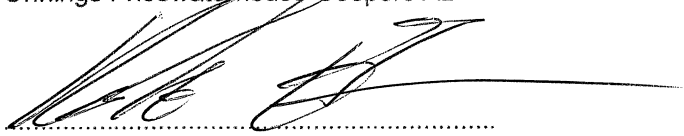

.....
Lars Gartzell


.....
Ulla Lundquist


.....
Petter Stänkelström


.....
Petrea Södergen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-15
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


.....
Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sankt Eriks Strand,

org. nr 769600-7058

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriks Strand för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriks Strand för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor