

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Sjöfortet**

769602-8922

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfortet, organisationsnummer **769602-8922**, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01--12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### Ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar i tiden.

### Styrelse och revisor

Styrelsen består av följande

#### Ordinarie ledamöter:

Eva Birath, Hans Ericsson, Torgny Gertell, Clas Regeheim (ordförande), Madelene Syrén och Fredrik Wallström.

#### Suppleanter:

Sara Lundgren, Kari Rahkonen, Anders Sjöblom och Kerstin Thornberg.

Revisor: Jan Åhberg, och revisorssuppleant: Silvia Bazan Vidal

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i ett antal föreningsangelägenheter samt haft tolv (12) protokollförda sammanträden.

Suppleanterna har i stor omfattning deltagit i styrelsemöten och arbetet.

### Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Under året har arvoden och ersättningar reserverats enligt beslut på föreningsstämman till styrelse och revisor med 90 000 kronor.

## Verksamheten

**Fastigheten (Bommen 7)**, som består av **109** lägenheter med en total lägenhetsyta om **9619** m<sup>2</sup>, har under året varit **fullvärdeförsäkrad** genom Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Den **ekonomiska förvaltningen** har ombesörjts av Rådum Mäkleri & Förvaltning AB enligt det avtal som trädde i kraft den 1 januari 2000. Från och med den 1 januari 2007 har Driftia AB svarat för **fastighetsskötseln** och Städ-Assistans-Tommy Östlin för **städningen**. Avtalet med Nordisk Parkering angående bevakning av **parkeringen** löper vidare. Vi har träffat ett nytt avtal om hämtning av **grovsopor** med Apelns.

På **fastigheten** har det utförts en del arbete av både större och mindre omfattning. Några takpartier har byggts om så att taklutningen har ökats och isoleringen förbättrats till en kostnad av 246 902 kr. Detta för att komma tillrätta med läckage i samband vinterväder. I två lägenheter på övre planet har tagits upp takfönster, vilket bekostats av respektive bostadsrättsinnehavare. Huvuddelen av utrustningen i tvättstugan har bytts ut och lokalen har målats om till en kostnad av 271 935 kr.

Ommålning av väggar och omläggning av golv har utförts i A-trapphuset till en kostnad av 338 650 kr.

Ytterligare några kajak- och boxliftar har monterats i garaget.

Genom mycket uppskattade frivilliginsatser har dammen på innergården ännu en gång skrapats och målats.

Föreningen tecknade ett bundet elavtal i september, som gäller till och med 2013. Priset blev 50 öre/kWh inklusive certifikat.

**Föreningens lån**, som i detalj redovisas näst sist bland fotnoterna nedan, uppgår till 93 MSEK per den sista december. Ett lån på 20 MSEK, har fast ränta och förfaller i början av juli 2011. Föreningen har ytterligare fyra lån på 20, 20, 18 och 16 MSEK, med rörlig ränta men med ett räntetak på 3 % för de två första och 4,5 % för de två andra. Förfallotiden för de två första är i oktober 2014 resp. 2015 och de två sista i början av juli 2012 resp. 2013. Den genomsnittliga räntan har varit 2,37 % under året. 1 MSEK amorterades i januari 2010 och ytterligare 1 MSEK i januari 2011.

**Festlokalen** och **Motionslokalen** har varit väl utnyttjade.

**Sjöfortets Nyhetsblad** har under år 2010 utkommit med 6 nummer.

Medlemmarna har genom gemensamt arbete hållit efter de allmänna områdena på **vår- och höstaktivitetsdagarna**. Ett glädjande stort antal medlemmar har antingen deltagit eller betalat den av årsmötet rekommenderade avgiften på 100 kr.

Det har också hållits två välbesökta **allmänna möten** för diskussion av gemensamma angelägenheter.

**Pubkvällarna** är fortsatt mycket uppskattade.

**Arbetsgrupperna** med ansvar för Kultur, Motionslokal, Fritidslokal, Bastu, Trädgård, Garage, Tvättstuga samt Husets yttre och inre miljö har fortsatt sitt arbete.

Under året har **12 lägenheter bytt ägare**. Alla nya medlemmar får ett **Välkomstpaket**, som försöker besvara de frågor en ny medlem kan tänkas ställa och där de regler som gäller i föreningen framgår.

Föreningen upplåter med hyresrätt 44 garageplatser, 43 parkeringsplatser, 4 MC-platser och 16 boxliftar samt 24 båtplatser. Administrationen av dessa platser sköts föredömligt av **Garagegruppen** respektive **Bryggruppen**.

## Ekonomi:

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserad vinst	4 820 336
Årets vinst	283 912
Reservering yttre fond enligt stadgar	<u>- 173 778</u>
	4 930 470

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

i ny räkning överföres	4 930 470
------------------------	-----------

### **Ingen höjning av årsavgiften och december avgiftsfri.**

Genom det goda resultatet, påverkat främst genom en framgångsrik räntepolicy, har avgiften inte höjts under året och styrelsen kunde i augusti besluta att även 2010 avgiftsbefria december.

Med utgångspunkt från Föreningens nuvarande räntesituation och med beaktande av Riksbankens räntepolicy, där en planerad fortsatt höjning av styrräntan ingår, ser Styrelsen det inte troligt att även under 2011 erbjuda medlemmarna en avgiftsfri december. Däremot, om inget oförutsett inträffar, kunna undvika avgiftshöjning. Eftersom räntenivån i Sverige fortfarande är relativt låg, kommer säkert räntan att successivt höjas under 2011 och 2012, vilket kommer att föranleda avgiftshöjning från 2012. En höjning av räntenivån med 1 % -enhet slår mot vår ekonomi med -920 kkr och även om föreningen har kontroll över sina lån, kommer den höjda räntan att successivt slå igenom.

Genom föreslagen avgiftsnivå kommer föreningen att stärka sin ekonomi ytterligare och ha en bra beredskap för framtiden.

### **Taxeringsvärde:**

År	2010	2009	2008	2007
	173 778 000	147 339 000	147 339 000	147 339 000
varav markvärde:	57 000 000	38 000 000	38 000 000	38 000 000

### **Eget kapital:**

Föreningens egna kapital uppgick vid räkenskapsårets utgång till 106 929 782 SEK.

## **Resultat och ställning**

Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

### **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen.

#### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider tillämpas.

Bredband	3 år
Brygga	10 år
Gård	10 år
Byggnad	50 år*

\*Avskrivningen skall avspegla det minskade värde en tillgång uppvisar på grund av slitage mm. När det gäller vår fastighet kan vi konstatera, att med utgångspunkt från taxeringsvärdet, som skall spegla 75 % av marknadsvärdet, ligger värdet väl i paritet med det tänkta marknadsvärdet. Med ett tax. värde på 173,8 MSEK motsvarar det ett marknadsvärde på 231,7 MSEK. Vi följer därför SBC's rekommendationer, att skriva av minimalt d.v.s. 0,25 %, vilket inte innebär en avskrivningstid på 50 år.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	8 038 697	8 399 749
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-706 696	-514 192
Reparationer och underhåll	3	-1 462 502	-1 516 274
Taxebundna kostnader	4	-2 160 227	-1 987 010
Övriga driftskostnader	5	-79 762	-109 199
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-188 266	-371 405
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-97 436	-117 333
Fastighetsskatt	8	-176 973	-92 714
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>3 166 835</b>	<b>3 691 622</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	9	-425 671	-425 671
Båtbrygga	10	-84 414	-84 414
Gård	11	-77 252	-77 252
Bredband	12	-194 051	-194 051
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 385 447</b>	<b>2 910 234</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 436	1 677
Skatteränta ej skattepliktig		-23	-3 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 207 271	-2 501 937
Räntebidrag		107 777	202 552
Kapitalkostnader		-4 454	-4 393
		<b>-2 101 535</b>	<b>-2 305 697</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>283 912</b>	<b>604 537</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>283 912</b>	<b>604 537</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9	165 585 976	166 011 647
Båtbrygga	10	168 832	253 246
Gård	11	77 252	154 504
Mark		32 432 068	32 432 068
Bredband	12	53 797	247 848
		<b>198 317 925</b>	<b>199 099 313</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 317 925</b>	<b>199 099 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		2 151	124 479
Övriga kortfristiga fordringar		0	378 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	509 233	622 373
		<b>511 384</b>	<b>1 124 899</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		3 096 444	1 993 041
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 607 828</b>	<b>3 117 940</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>201 925 753</b>	<b>202 217 253</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		101 380 000	101 380 000
Fond yttre underhåll		619 312	445 534
		<b>101 999 312</b>	<b>101 825 534</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 646 557	4 215 799
Årets resultat		283 912	604 537
		<b>4 930 470</b>	<b>4 820 335</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 929 782</b>	<b>106 645 869</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	92 000 000	93 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		175 974	88 978
Leverantörsskulder		422 931	419 185
Diverse skulder		596	521
Deposition Båtbrygga		114 000	152 000
Nästa års amortering		1 000 000	1 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 282 470	910 700
		<b>2 995 971</b>	<b>2 571 384</b>
		<b>94 995 971</b>	<b>95 571 384</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>201 925 753</b>	<b>202 217 253</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		101 645 000	101 645 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2010	2009
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Båtbrygga	10,00 %	10,00 %
Gård	10,00 %	10,00 %
Bredband	33,33 %	33,33 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	6 580 382	6 580 430
Hyror förråd	6 040	6 240
Hyror lokaler	101 922	80 500
Hyror garage	392 796	380 657
Hyror p-platser	168 480	168 064
Hyror båtplatser	46 200	41 800
Hyror föreningslokal	15 180	15 100
Hyror Kajakplatser	7 500	4 900
Elintäkter	600 694	574 343
Förseningsavgifter	2 350	2 650
Diverse intäkter	19 054	75 000
Bredbands intäkter	98 100	98 025
Försäkringsersätt	0	372 040
	<b>8 038 698</b>	<b>8 399 749</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	248 876	80 715
Grovsopor	90 038	108 210
Serviceavtal hiss	15 536	16 879
Serviceavtal	3 530	6 300
Entremattor	13 326	7 512
Fastighetsskötsel entreprenad	97 385	96 465
Städning entreprenad	148 152	147 671
Gård	69 049	32 246
Förbrukningsmaterial	20 804	18 194
	<b>706 696</b>	<b>514 192</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Brygga	5 250	66 691
Garage	31 229	4 922
Fasad	5 809	0
Trapphus	369 806	300 206
Gården	61 800	97 172
Garage/p-plats	28 545	0
Fritidslokal	14 147	6 375
VVS	52 296	24 370
Värmeanläggning	10 647	444 500
Tvättstuga	278 395	8 086
Elinstallationer	56 918	68 344
Hiss	28 991	12 447
Vattenskada	171 518	173 361
Tak	246 902	188 748
Ventilation	19 258	1 600
Teleortanläggning	1 213	0
Fönster	5 464	0
Portar	2 202	0
Konsult	53 316	19 131
Soprum/sophus	4 238	0
Lås	4 203	617
Fastighetsunderhåll	10 354	99 702
	<b>1 462 501</b>	<b>1 516 272</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vattenkostnader	143 056	156 891
Värmekostnader	1 025 171	967 782
El-och gaskostnader	939 720	811 893
Sophämtning	52 280	50 444
	<b>2 160 227</b>	<b>1 987 010</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Försäkringskostnader	52 270	77 372
Kabel-TV	27 492	31 827
	<b>79 762</b>	<b>109 199</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelseomkostnader	1 490	0
Förvaltningsarvode	114 384	114 384
Konsultarvode	23 832	54 494
Administration	21 418	7 098
Trivselkostnader	2 200	11 530
Hyresförluster	-49 652	50 000
Telefon	1 485	2 767
Bredband	52 032	96 826
Garagekostnader	7 837	0
Avgift organisation	7 090	6 630
Kortidsinventarier	6 150	27 676
	<b>188 266</b>	<b>371 405</b>

## 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Arbetsgivaravgifter	20 036	28 335
Styrelsearvode	72 400	83 998
Revisorsarvode (internt)	5 000	5 000
	<b>97 436</b>	<b>117 333</b>

## 8 Fastighetsskatt

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fastighetsskatt	176 973	92 714

## 9 Byggnad

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	170 268 357	170 268 357
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 268 357</b>	<b>170 268 357</b>

### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 256 710	-3 831 039
Årets avskrivningar	-425 671	-425 671
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 682 381</b>	<b>-4 256 710</b>

### Utgående redovisat värde

	<b>165 585 976</b>	<b>166 011 647</b>
Taxeringsvärden byggnader	116 778 000	109 339 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	38 000 000
	<b>173 778 000</b>	<b>147 339 000</b>

## 10 Båtbrygga

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	844 144	844 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>844 144</b>	<b>844 144</b>

### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-590 898	-506 484
Årets avskrivningar	-84 414	-84 414
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-675 312</b>	<b>-590 898</b>

### Utgående redovisat värde

	<b>168 832</b>	<b>253 246</b>
--	----------------	----------------

## 11 Gård

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	772 520	772 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>772 520</b>	<b>772 520</b>

### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-618 016	-540 764
Årets avskrivningar	-77 252	-77 252
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-695 268</b>	<b>-618 016</b>

### Utgående redovisat värde

	<b>77 252</b>	<b>154 504</b>
--	---------------	----------------

## 12 Bredbandsinstallation

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	582 153	420 763
Inköp	0	161 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>582 153</b>	<b>582 153</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-334 305	-140 254
Årets avskrivningar enligt plan	-194 051	-194 051
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-528 356</b>	<b>-334 305</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 797</b>	<b>247 848</b>

## 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupet räntebidrag	18 791	34 243
Förutbetalad försäkring	57 192	0
Förutbetalad kabel-TV	6 575	6 476
Förutbetalad arrendekostnad	110	0
Förutbetalad Cap ränta	341 600	488 950
Förutbetalad telefon	495	0
Förutbetalad kostnad vatten	7 750	0
Upplupen Cap ränta	46 419	52 669
Förutbetalad låneränta	0	34 324
Förutbetalad serviceavtal entrémattor	5 686	5 365
Förutbetalad radiotjänst	0	346
Förutbetalt bredband	17 344	0
Förutbetalt avtal BRFNet	7 271	0
	<b>509 233</b>	<b>622 373</b>

## 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 380 000	445 534	4 215 798	604 537
Reservering yttre fond		173 778	-173 778	
Disposition av föregående års resultat:			604 537	-604 537
Årets resultat				283 912
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 380 000</b>	<b>619 312</b>	<b>4 646 557</b>	<b>283 912</b>

## 15 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Nordea	3,14%	2011-07-04	20 000 000	20 000 000
Nordea	2,90%	Rörligt**	20 000 000	20 000 000
Nordea	2,90%	Rörligt*	18 000 000	18 000 000
Nordea	2,65%	Rörligt*	15 000 000	16 000 000
Nordea	2,90%	Rörligt**	20 000 000	20 000 000
Avgår kortfristig del			-1 000 000	-1 000 000
			<b>92 000 000</b>	<b>93 000 000</b>

\* Räntetak 4,5%

\*\* Räntetak 3%

## 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna arbetsgivaravgifter	25 000	29 000
Upplupna räntekostnader	4 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	842 378	741 700
Upplupen kostnad el	100 000	0
Upplupen kostnad styrelsearvode	85 000	85 000
Upplupen kostnad internrevisor	5 000	5 000
Upplupen kostnad hyresförlust	0	50 000
Upplupen kostnad städning	12 495	0
Upplupen kostnad grovsopor	7 000	0
Upplupen fjärrvärme december	153 632	0
Upplupen kostnad snöröjning	21 010	0
Upplupen kostnad trädgårdsarbete	13 830	0
Upplupen kostnad konsult	13 125	0
	<b>1 282 470</b>	<b>910 700</b>

Stockholm den / 2011

Clas Regeheim  
Ordförande

Eva Birath  
Ledamot

Hans Ericsson  
Ledamot

Torgny Gertell  
Kassör

Madelene Syrén  
Ledamot

Fredrik Wallström  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Jan Åhberg  
Revisor