

# Brf S:t Eriks Strand

769600-7058

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2005

## **Årsredovisning**

Styrelsen för Brf S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-05-23 bestått av:

Gunnar Bäck	ordförande
Lars Gartzell	kassör
Lars Lewander	
Anders Högberg	
Sten Larsson	

### **Suppleanter**

Britt Eckerbom  
Evelyn Gottlieb  
Anund Palmqvist

### **Revisorer**

Öhrlings Price Waterhouse Coopers AB med Matz Ekman som huvudansvarig

### **Valberedning**

Kerstin Ygge	Sammanställande
--------------	-----------------

### **Portombud**

Sten Larsson  
Ingegerd Engström  
Eric Gottlieb  
Kristina Åberg

### **Trädgårdsgrupp**

Sten Larsson  
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 Medihem.

Föreningen omfattar fastigheten Grubbens 1 i Stockholm stad. Den totala boytan är 8124 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet är 143 666 000 kr varav markvärdet är 58 000 000 kr och byggnadsvärde 85 666 000 kr.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under året har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahands uthyrning.

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 10 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 kraftskiva på gården, dels en julglögg i december.

### **Försäkring**

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

### **Ekonomi**

Månadsavgifterna för lägenheter och garage sänktes 2005-04-01 med 3 %.

Föreningens kostnader för räntor, fastighetsskatt och inkomstskatt har i det närmaste följt budget.

I juni 2005 omsattes en femtedel av föreningens lån - 16,3 MSEK - till en ny 4-års period. Den fasta räntan sjönk då från 5,74 % till 2,76 %.

Reservering till den yttre reparationsfonden har under året gjorts med 500 000:- och 0:- har tagits i anspråk.

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per den 31 december 2005 kronor 227 803 924:-.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång ( 2005-12-31 ). Till detta läggs föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen per 2004-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt respektive bostadsrätts andelstal.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	7 611 812
årets resultat	860 397
	<b>8 472 209</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	260 000
i ny räkning överföres	8 212 209
	<b>8 472 209</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt (0,5 %).

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

### **Årsavgifter**

Föreningen har enligt rekonstruktionsavtal höjt årsavgifterna med x % fr.o.m x.

Om avtalet innehåller framtida höjningar skall detta informeras om här.

Genomsnittlig avgift per xxxxxx uppgår till XX kr/kvm.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiponsavgift på 2,5 % av basbeloppet, 2005=985:-. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet, 2005 = 394:- vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 -2004-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	7 272 004	7 405 730
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-124 503	-72 973
Driftskostnader	3	-2 359 540	-2 392 917
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-158 503	-162 143
Personalkostnader	5	-44 236	-42 491
Avskrivningar	6	-1 102 252	-1 102 252
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 482 970</b>	<b>3 632 954</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		1 559	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	57 476	61 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 024 977	-2 487 429
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 517 028</b>	<b>1 206 599</b>
Statlig skatt		-656 631	-527 421
<b>Årets resultat</b>		<b>860 397</b>	<b>679 178</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	135 688 142	136 761 871
Mark		16 000 000	16 000 000
Maskiner och inventarier	10	228 184	256 707
		<b>151 916 326</b>	<b>153 018 578</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 916 326</b>	<b>153 018 578</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		150	50
Kundfordringar		985	0
Övriga fordringar	11	6 098	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	262 486	273 059
Kortfristiga placeringar	13	8 528 917	8 527 359
		<b>8 798 636</b>	<b>8 800 468</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		4 981 596	4 058 170
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		287 705	689 095
		<b>5 269 301</b>	<b>4 747 265</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 067 937</b>	<b>13 547 733</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>165 984 263</b>	<b>166 566 311</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<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		2 047 415	1 547 415
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 665 715</b>	<b>75 165 715</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		7 611 812	7 432 635
Årets resultat		860 397	679 178
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 472 209</b>	<b>8 111 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 137 924</b>	<b>83 277 528</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	79 964 642	80 789 222
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		106 011	51 687
Skatteskulder		218 472	890 510
Övriga skulder	16	827 052	832 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	730 162	725 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 881 697</b>	<b>2 499 561</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>165 984 263</b>	<b>166 566 311</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		85 382 000	85 382 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

		2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 517 027	1 206 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	18	445 621	574 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 962 648</b>	<b>1 781 429</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 391	-1 515
Förändring av kortfristiga skulder		-612 841	227 574
Förändring kortfristiga placeringar		-1 559	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 351 639</b>	<b>2 007 488</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Materiella anläggningstillgångar	19	0	-285 230
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-285 230</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	20	-829 604	-833 810
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-829 604</b>	<b>-833 810</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>522 035</b>	<b>888 448</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	21		
Likvida medel vid årets början		4 747 265	3 858 817
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>5 269 300</b>	<b>4 747 265</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. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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 / styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter

	2005-12-31	2004-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter garage	379 470	387 523
Årsavgifter bostäder	6 771 801	6 927 708
Övr ersättn/intäkter	1 814	1 236
Bredbandsavgift	106 713	76 520
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 206	12 743
	<b>7 272 004</b>	<b>7 405 730</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	124 503	72 973

### **3 Driftskostnader**

Fast.skötsel/städning entreprenad	396 756	538 743
Sotning	0	1 560
Yttre renhållning och snöröjning	10 631	0
Fastighetsel	259 994	204 468
Uppvärmning	802 247	780 376
Vatten	128 239	126 160
Sophämtning	147 775	151 671
Fastighetsförsäkringar	47 104	54 395
Kabel-TV	44 433	55 212
Fastighetsskatt	364 160	364 160
Övriga driftskostnader	38 201	36 172
Internet	120 000	80 000
	<b>2 359 540</b>	<b>2 392 917</b>

### **4 Förvaltnings- och externa kostnader**

Adm., kontor, övrigt	55 412	51 502
Revisionsarvode	29 125	27 500
Förvaltningsarvode	71 492	69 820
Övriga externa tjänster	2 475	13 321
	<b>158 504</b>	<b>162 143</b>

### **5 Personalkostnader**

Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala avgifter	9 236	7 491
	<b>44 236</b>	<b>42 491</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	57 476	61 074
---------------	--------	--------

### **8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	3 391 009	3 853 461
Avgår räntebidrag ./.	-1 366 032	-1 366 032
	<b>2 024 977</b>	<b>2 487 429</b>

## 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	-6 401 929	-5 328 200
Årets avskrivningar enligt plan	-1 073 729	-1 073 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 475 658</b>	<b>-6 401 929</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>135 688 142</b>	<b>136 761 871</b>
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	85 666 000	85 666 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	58 000 000
	<b>143 666 000</b>	<b>143 666 000</b>

## 10 Maskiner och inventarier

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	285 230	0
Nyanskaffning	0	285 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>285 230</b>	<b>285 230</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-28 523	0
Årets avskrivningar enligt plan	-28 523	-28 523
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-57 046</b>	<b>-28 523</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>228 184</b>	<b>256 707</b>
-------------------------------	----------------	----------------

## 11 Övriga fordringar

Övr kortfrist fordr	6 098	0
---------------------	-------	---

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	40 527	38 998
Upplupna räntebidrag	185 932	185 932
Förutbetalda kabel-tv	1 856	13 794
Förutbetalda vattenavgifter	0	4 045
Övriga interimfordringar	34 171	30 290
	<b>262 486</b>	<b>273 059</b>

## 13 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
SEB Aktiefond	213 128	213 128	150 015
SEB Lux Short Bond Found	8 315 789	8 315 789	9 699 525
	<b>8 528 917</b>	<b>8 528 917</b>	<b>9 849 540</b>

## 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	1 547 415	7 432 634	679 178
Disposition av föregående års resultat			500 000	179 178	-679 178
Årets resultat					860 370
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 619 500</b>	<b>39 998 800</b>	<b>2 047 415</b>	<b>7 611 812</b>	<b>860 370</b>

## 15 Fastighetslån

### Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 4,18% - 2007-06-30	16 160 992	16 325 064
Stadshypotek - 5,74% - 2005-06-30	0	16 323 450
Stadshypotek - 2,76% - rörlig	16 158 502	0
Stadshypotek - 5,85% - 2006-06-30	16 156 030	16 323 450
Stadshypotek - 4,37% - 2008-06-30	16 160 140	16 325 884
Stadshypotek - 1,95% - rörlig	16 156 030	16 323 450
Kort del/långf skuld	-827 052	-832 076
	<b>79 964 642</b>	<b>80 789 222</b>

## 16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	827 052	832 076
----------------------------------	---------	---------

## 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	9 548	9 611
Förutbetalda hyror och avgifter	396 457	523 197
Beräknat arvode för revision	28 500	27 500
Upplupen uppvärmning	95 649	91 352
Upplupna elavgifter	106 338	21 000
Upplupen renhållning	37 683	8 719
Upplupna reparationer/underhåll	6 161	4 372
Upplupna övriga kostnader	14 826	4 538
	<b>730 162</b>	<b>725 289</b>

## 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 102 252	1 102 252
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-656 631	-527 421
	<b>445 621</b>	<b>574 831</b>

## 19 Materiella anläggningstillgångar

### Materiella anläggningstillgångar

Investeringar i byggnad/mark	0	-285 230
<b>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>-285 230</b>

## 20 Långfristiga skulder

Amortering av lån	829 604	833 810
-------------------	---------	---------

**21 Likvida medel**

**Likvida medel**

Kassa och bank	4 981 596	4 058 170
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	287 705	689 095
	<b>5 269 301</b>	<b>4 747 265</b>

Stockholm den

Gunnar Bäck

Lars Lewander

Lars Gartzell

Anders Högberg

Sten Larsson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

Thomas Taavo  
Revisor