

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjödoden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2009 - 31 augusti 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2003-09-09 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjödoden 4	2004	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor


Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 4 flerbostadshus i tre till elva våningar.

Fastighetens värdeår är 1969.

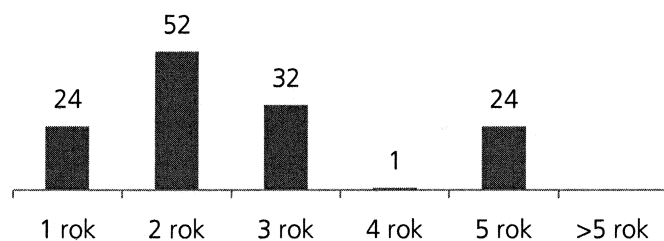
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 781 kvadratmeter, varav 8 972 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 809 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter med bostadsrätt och 16 lägenheter och 16 lokaler med hyresrätt.



Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kampsport - föreningslokal	113 kvm	
Kontor	137 kvm	
Bilverkstad och kontor	122 kvm	
Tobaksaffär	53 kvm	
Livsmedelsbutik	252 kvm	
Restaurang	187 kvm	
Restaurang	171 kvm	
Hunddagis	160 kvm	
Lager	300 kvm	
Kontor	175 kvm	
Kontor	120 kvm	
Lager	107 kvm	
Lager , kontor	890 kvm	
Lager	325 kvm	3 år
Lager	789 kvm	7 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<sup>70</sup> I fastigheten finns även en gemensamhetslokal på 195 kvm.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2010 - 2010	
Nya förråd Trädgårdsgatan 19	2010 - 2010	
Renovering av hissar	2009 - 2009	Hissar renoverade. Ny inredning och nytt maskineri
Renovering av gårdsplan utanför affären	2009 - 2009	
Garage oljeavskiljare samt nedfart	2008 - 2008	
Energideklaration genomförd	2008 - 2008	Hela fastigheten
Dränering av källarvägg	2008 - 2009	Trädgårdsgatan 19
Nya portar till garaget	2008 - 2008	
Sophus på gården	2008 - 2008	Hushållssopor, glas, tidningar
Renovering av gemensamhetslokal	2007 - 2008	Festlokal bastu och gym.
Nytt tätskikt innergård	2006 - 2007	Albygatan 117-119
Rörstambyte	2005 - 2007	
Omläggning av tak	2005 - 2008	Trädgårdsgatan 19, 21, 23 Albygatan 117-119
Omputsning av fasad	2005 - 2006	Trädgårdsgatan 21 & 23, nedre delen
Renovering av takaltaner	2005 - 2008	Trädgårdsgatan 19, 23

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem samt ADSL via vanlig teleledning/Sundbybergs stadsnät
Fastighetsförvaltning	Lundqvist Gruppen

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 117 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annette Brattlöf	Ledamot
Bo de Groot	Ledamot
Mattias Andersson	Ordförande
May-Kitty Mondroth	Ledamot
Ralf Christian Flink	Ledamot

3 Styrelsen har under året avhållit protokollförda sammanträden. *bst + prot. årsstämma*

### Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Boel Wallström Stoltz

Britta Johansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-02-26.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Balkong renovering pågår

Ny Förvaltare; Lundqvist Gruppen

Två nya lokal hyresgäster i Anti Corrisions gamla lokaler. De nya hyresgästerna är Massalin samt Däckproffsen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Ny ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2010-09-01, Storholmen AB

Föreningen har fått en vice värd fr.o.m. 2010-09-01, May-Kitty Mondroth

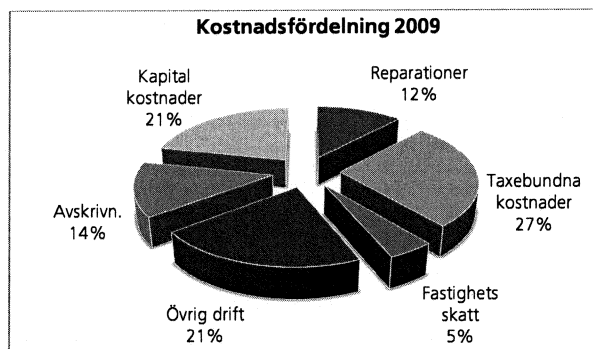
Fönster renoveringen är fortfarande skjutet på framtiden.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har en tvistig faktura på 124 212 kr med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB angående projektledning förvaltning.

Föreningen har under året betalat en gammal skuld till Björns Entreprenad AB. Även detta avsåg en tvistig faktura. 200 000 kr var reserverat för detta i balansräkning. 17 009 kr belastar årets resultat.

Fördelning intäkter och kostnader:



B

**Intäkter per kvadratmeter**

Hyror	725 kr
Årsavgifter	535 kr
Övriga intäkter	8 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	78 kr
Taxebundna kostnader	175 kr
Fastighetsskatt	30 kr
Övrig drift	137 kr
Avskrivningar	89 kr
Kapitalkostnader	140 kr

Ytuppgifter; 8 626 kvm bostäder och 4 957 kvm lokaler

Nyckeltal	09/10	08/09	07/08	06/07
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	549	511	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 713	10 556	10 548	10 331
Elkostnad/kvm totalyta	35	25	16	39
Värmekostnad/kvm totalyta	110	93	86	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	15	17

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-502 462
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 420 422
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-423 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	338 798
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 007 086</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs -3 007 086**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009-2010</b>	<b>2008-2009</b>
<b>1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 212 583	8 469 272
Övriga rörelseintäkter		105 264	348 410
		<b>8 317 847</b>	<b>8 817 682</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-632 814	-870 682
Reparationer		-694 464	-649 884
Periodiskt underhåll		-369 046	-723 591
Taxebundna kostnader		-2 376 918	-1 958 370
Övriga driftskostnader		-183 541	-175 452
Fastighetsskatt		-409 841	-513 043
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-702 147	-769 952
Personalkostnader		-339 668	-389 015
Avskrivningar		-1 208 566	-1 109 587
		<b>-6 917 005</b>	<b>-7 159 575</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 400 842</b>	<b>1 658 107</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 376	6 968
Räntekostnader		-1 906 601	-3 142 935
		<b>-1 903 225</b>	<b>-3 135 967</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-502 383</b>	<b>-1 477 860</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-79	-324
Skatt ändrad taxering		0	-1
		<b>-79</b>	<b>-325</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-502 462</b>	<b>-1 478 185</b>

*Handwritten signatures and initials, including "R" and "Sjöboden".*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	169 385 727
Pågående byggnation	Not 4	3 879 881
Maskiner och inventarier	Not 5	41 948
		<u>167 675 897</u>
		<u>1 975 937</u>
		<u>62 921</u>
		<b>173 307 556</b>
		<b>169 714 754</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>173 307 556</b>	<b>169 714 754</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		89 400
Skattefordringar		243 666
Övriga fordringar		64 182
Förutbetalda kostnader	Not 6	211 324
Upplupna intäkter		209
		<u>0</u>
		<u>0</u>
		<u>27 016</u>
		<u>199 784</u>
		<u>561</u>
		<b>608 781</b>
		<b>227 361</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		19 491
SBC klientmedel i SHB		764 131
		<u>1 318 886</u>
		<u>652 903</u>
		<b>783 622</b>
		<b>1 971 789</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 392 403</b>	<b>2 199 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>174 699 959</b>	<b>171 913 904</b>

3

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		78 383 590	77 784 291
Upplåtelseavgifter		10 415 419	9 034 918
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 492 402	1 408 200
		<b>90 291 411</b>	<b>88 227 409</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 504 624	-942 237
Årets resultat		-502 462	-1 478 185
		<b>-3 007 086</b>	<b>-2 420 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>87 284 325</b>	<b>85 806 987</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 9	1 238 429	0
Skulder till kreditinstitut	Not 10	83 000 000	83 000 000
		<b>84 238 429</b>	<b>83 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		734 838	1 459 346
Skatteskulder		0	130 199
Övriga kortfristiga skulder		1 051 945	200 000
Upplupna kostnader	Not 11	561 376	742 148
Förutbetalda avgifter och hyror		829 047	575 224
		<b>3 177 206</b>	<b>3 106 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>174 699 959</b>	<b>171 913 904</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	88 000 000	88 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas;

	2010-2011	2009-2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50%	0,50%
Föreningslokal	10,00%	10,00%
Hissanläggning	2,86%	
Sophus	10,00%	10,00%
Garage	5,00%	5,00%
Säkerhetsdörr - Direktavskrivet		
Stambyte (tillval är direktavskrivet)	0,50%	0,50%
Kodlås	10,00%	10,00%
Fasad	10,00%	10,00%
Balkong/terrass	2,50%	2,50%
Tak	3,33%	3,33%
Markanläggning	3,33%	3,33%
Maskiner		20,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2010-2011	2009-2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 616 393	4 316 777
Hysesintäkter	3 596 190	4 152 495
	<b>8 212 583</b>	<b>8 469 272</b>

**Not 2**

**RÖRELSSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	219 770	0
Fastighetsskötsel enl beställn	135 733	602 691
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	8 908
Snöröjning/sandning	125 309	61 175
Städning entreprenad	109 210	117 145
Städning enligt beställning	2 750	3 412
Sotning	6 383	1 880
Hissbesiktning	11 011	2 454
Myndighetstillsyn	0	63 194
Gård	3 506	0
Serviceavtal	0	6 401
Förbrukningsmateriel	11 139	3 379
Brandskydd	8 005	0
Fordon	0	43
	<b>632 814</b>	<b>870 682</b>

*[Handwritten signature]*



**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Medlemsinformation	855	0
Tele och datakommunikation	15 882	15 533
Juridiska åtgärder	0	26 905
Revisionsarvode extern revisor	16 076	15 600
Föreningskostnader	9 084	0
Fritids och Trivselkostnader	0	1 268
Förvaltningsarvode	446 981	526 975
Förvaltningsarvoden övriga	12 755	587
Administration	27 465	39 982
Korttidsinventarier	3 429	27 322
Konsultarvode	63 660	104 176
Föreningsavgifter	0	4 235
Medlemsavgifter ej avdragsgill	4 693	0
Medlemsavgift SBC ek för	7 763	7 369
Övriga driftskostnader	93 503	0
	<b>702 147</b>	<b>769 952</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	266 000	295 961
Sociala kostnader	73 668	93 054
	<b>339 668</b>	<b>389 015</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	380 150	380 150
Förbättringar	807 443	704 057
Maskiner	0	4 371
Inventarier	20 973	21 009
	<b>1 208 566</b>	<b>1 109 587</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**6 917 005**                      **7 159 575**

**Not 3**

**2010-08-31**

**2009-08-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	173 844 899	169 728 597
Nyanskaffningar	2 923 049	4 116 302
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>176 767 948</b>	<b>173 844 899</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-6 169 003	-5 084 796
Årets avskrivningar enligt plan	-1 187 593	-1 084 207
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 356 595</b>	<b>-6 169 003</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**169 385 727**                      **167 675 897**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 51 300 000                      51 300 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	88 600 000	69 800 000
Taxeringsvärde mark	52 400 000	33 000 000
	<b>141 000 000</b>	<b>102 800 000</b>

2



<b>Not 8</b>	<b>2009-2010</b>	<b>2008-2009</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>1 408 200</b>	<b>1 099 800</b>
Reservering enligt stadgar	423 000	308 400
lanspråktagande av yttre fond	-338 798	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 492 402</b>	<b>1 408 200</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>2010-08-31</b>		
Beviljad kredit		-5 000 000	-5 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	2,413 %	-1 238 429	0
Efter balansdagen har föreningens byggnadskreditiv utökats med		-707 772	0

<b>Not 10</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	1,760 %	15 000 000	15 000 000	2010-09-23
Stadshypotek AB	1,760 %	15 000 000	15 000 000	2010-09-23
Stadshypotek AB	2,980 %	15 000 000	15 000 000	2012-12-31
Stadshypotek AB	1,760 %	8 000 000	8 000 000	2010-09-23
Stadshypotek AB	2,980 %	15 000 000	15 000 000	2012-12-30
Stadshypotek AB	1,900 %	15 000 000	15 000 000	2010-10-06
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>83 000 000</b>	<b>83 000 000</b>	

<b>Not 11</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	41 973	23 788
Värme	43 237	40 525
Sophämtning	0	18 000
Extern revisor	15 000	30 000
Arvoden	96 500	143 000
Sociala avgifter	30 300	45 000
Ränta	277 728	438 275
Checkräkningsränta	4 795	0
Grovsopor	4 427	3 560
Entré/trapphus	4 484	0
Konsult	4 237	0
Vattenskada	38 695	0
	<b>561 376</b>	<b>742 148</b>

SUNDBYBERG den 7 / 12 2010

Mattias Andersson  
*Ordförande*



Annette Brattlöf  
*Ledamot*



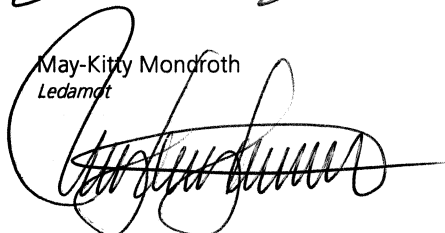
Bo de Groot  
*Ledamot*



Ralf Christian Flink  
*Ledamot*



May-Kitty Mondroth  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 1 2011.



Jan-Ove Brandt  
*Extern revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöboden

Org nr 769609-9378

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjöboden för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 25 januari 2011

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor