

Årsredovisning

för

BRF SJÖBODEN

769609-9378

Räkenskapsåret

2010-09-01 - 2011-08-31

ok
RF
Cur

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

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
Sjöboden 4	2004	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Fastighetens värdeår är 1969.

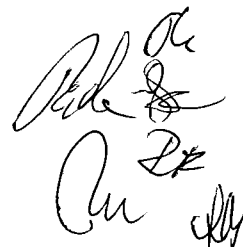
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 781 kvadratmeter, varav 8 972 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 809 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

- 1 rum och kök/kök, 22st BR och 2st HR, totalt 24st
- 2 rum och kök, 44st BR och 8st HR, totalt 52st
- 3 rum och kök, 27st BR och 5st HR, totalt 32st
- 4 rum och kök, 1st BR, totalt 1st
- 5 rum och kök, 23st BR och 1st HR, totalt 24st



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Slutdatum
Kampsport föreningslokal	113 kvm	2012-03-31
Kontor	137 kvm	2013-12-31
Bilverkstad och kontor	122 kvm	2013-09-30
Tobaksaffär	53 kvm	2013-09-30
Livsmedelsbutik	252 kvm	2013-09-30
Restaurang	187 kvm	2014-05-29
Restaurang	171 kvm	2015-09-30
Hunddagis	160 kvm	2014-09-30
Lager	789 kvm	2017-09-30
Lager	325 kvm	2012-11-01
Lager	300 kvm	2013-12-31
Kontor	175 kvm	2013-12-31
Kontor	120 kvm	2013-01-01
Lager	107 kvm	2013-03-31
Lager och kontor	890 kvm	2013-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning till verksamhetslokaler.

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 - 2011	Pågående balkongrenovering
Nya förråd Trädgårdsgatan 19	2010 - 2010	
Renovering av hissar nytt maskineri	2009 - 2009	Hissar renoverade. Ny inredning och
Renovering av gårdsplan utanför affären	2009 - 2009	
Garage oljeskiljare 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

Reda
de Cur AB

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem samt ADSL via vanlig teleledning/Sundbybergs stadsnät
Teknisk förvaltning	Lundqvist Gruppen
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 117st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annette Brattlöf	Ledamot
Bo de Groot	Ordförande
Ralf Christian Flink	Ledamot
May-Kitty Mondroth	Ledamot
Teemu Korhonen	Ledamot
Johnny Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6st protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Cire Ly
Rosa Gröning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-02-23.

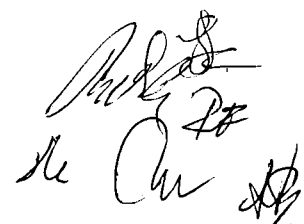
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Balkong renovering pågår.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Fönsterrenoveringen är fortfarande skjutet på framtiden.



Föreningens ekonomi

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

Intäktsfördelning 2010/2011:

Intäkt	Belopp tkr	%	kr/kvm
Årsavgifter, bostäder	4 634	52	584
Hyror, bostäder	1 088	12	1 050
Hyror, lokaler, parkering	3 236	36	673

Kostnader/kvadratmeter totalyta:

Kostnad	Belopp tkr	kr/kvm
Drift och skötsel	2 875	209
Underhåll och reparationer	406	29
Fastighetsavgift	173	19
Fastighetsskatt lokaler	240	50
Avskrivningar	1 214	88
Räntekostnader	2 584	187

Ytuppgifter:

Lägenhetsyta, bostadsrätter, 7 936 kvm
Lägenhetsyta, hyresrätter, 1 036 kvm
Lägenhetsyta, totalt, 8 972 kvm
Lokaler inkl gemensamhetslokal och garage, 4 809 kvm
Total yta, 13 781 kvm

Flerårsöversikt

	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	584	587	549	511	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 812	10 713	10 556	10 548	10 331
Elkostnad/kvm totalyta	30	35	25	16	33
Värme kostnad/kvm totalyta	114	110	93	86	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	17	16	15	17

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-3 430 086
årets vinst	286 882
	-3 143 204

behandlas så att

i ny räkning överföres	-3 143 204
------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 957 538	8 212 583
Övriga intäkter och bidrag		167 281	105 264
		9 124 819	8 317 847
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-2 875 169	-3 009 733
Underhåll och reparationer	3	-405 638	-1 063 510
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-413 166	-409 841
Övriga fastighetskostnader	4	-781 131	-706 937
Arvoden	5,6	-306 847	-339 668
Personalkostnader	5	-183 480	0
Föreningens övriga kostnader	7	-77 077	-178 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-1 213 677	-1 208 566
		-6 256 185	-6 917 005
Driftnetto		2 868 634	1 400 842
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 722	3 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 583 553	-1 906 601
Resultat efter finansiella poster		286 803	-502 383
Statlig inkomstskatt		79	-79
Årets resultat		286 882	-502 462

Balansräkning

Not

2011-08-31

2010-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	168 198 133	169 385 727
Inventarier, verktyg och installationer	11	62 965	41 948
Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	5 264 858	3 879 881
		173 525 956	173 307 556

Summa anläggningstillgångar

173 525 956

173 307 556

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		28 004	89 400
Övriga kundfordringar		27 150	63 448
Aktuella skattefordringar		0	243 666
Övriga fordringar		79 261	734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370 170	211 533
		504 585	608 781

Kassa och bank

13

1 818 325

783 622

Summa omsättningstillgångar

2 322 910

1 392 403

Summa tillgångar

175 848 866

174 699 959

2

Balansräkning	Not	2011-08-31	2010-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		78 383 590	78 383 590
Upplåtelseavgifter		10 415 419	10 415 419
Fond för yttre underhåll		1 915 402	1 492 402
		90 714 411	90 291 411
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-3 430 086	-2 504 624
Årets resultat		286 882	-502 462
		-3 143 204	-3 007 086
Summa eget kapital		87 571 207	87 284 325
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	2 806 536	1 238 429
Skulder till kreditinstitut	16	83 000 000	83 000 000
Övriga skulder		225 000	0
		86 031 536	84 238 429
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		419 365	734 838
Aktuella skatteskulder		173 967	0
Övriga skulder		103 565	1 051 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 549 226	1 390 422
		2 246 123	3 177 205
Summa eget kapital och skulder		175 848 866	174 699 959
Ställda säkerheter			
	18		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		88 000 000	88 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Initials]
 [Initials]

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Resultaträkning och notapparat är förändrad i jämförelse med föregående års årsredovisning för att ge en mer tydlig bild.

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 633 880	4 616 393
Hyror, bostäder	1 088 081	1 088 217
Hyror, lokaler	2 547 798	1 872 043
Hyror, parkering	687 779	635 930
	8 957 538	8 212 583

2 Drift och skötsel

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
El	416 835	468 694
Fjärrvärme	1 573 773	1 490 314
Vatten	273 588	227 948
Sophämtning/renhållning	165 656	189 961
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	219 770
Fastighetsskötsel, beställning och material	94 395	154 877
Gårds- och trädgårdsskötsel	61 418	3 506
Snöröjning	176 403	125 309
Städning	84 759	111 960
Sotning	8 411	6 383
OVK besiktning	17 000	0
Hissbesiktning	2 931	11 011
	2 875 169	3 009 733

Handwritten signatures and initials:
A
A
C
H

3 Underhåll och reparationer

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Fastighet förbättringar	0	34 957
Reparation hyreslägenheter	24 597	31 082
Reparation lokaler	0	12 718
Reparation tvättstuga, tvättutrustning	33 818	50 531
Reparation låsinstallationer	18 708	24 120
Reparation källare	0	13 640
Reparation VVS	20 029	121 483
Reparation värme- och kylsystem	41 050	8 841
Reparation ventilation	53 028	4 233
Reparation elinstallationer	51 757	47 691
Reparation Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 065
Reparation bredband	0	67 331
Reparation hissinstallationer	1 985	0
Reparation entré och trapphus	3 514	78 777
Reparation fasad och tak	32 497	0
Reparation fönster	0	74 918
Reparation balkonger/altaner	0	11 276
Reparation mark/gård/utemiljö	0	49 446
Reparation garage/parkering	4 557	8 541
Reparation vattenskada	25 683	48 816
Reparation fastighetsgemensamma installationer	13 584	0
Underhåll byggnad	0	74 482
Underhåll lokaler	0	19 130
Underhåll gemensamma utrymmen	0	68 800
Underhåll källare	0	52 235
Underhåll ventilation	0	143 280
Underhåll elinstallationer	34 245	0
Underhåll entré/trapphus	46 586	0
Underhåll balkonger/altaner	0	11 117
	405 638	1 063 510

4 Övriga fastighetskostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Fastighetsförsäkring	170 669	150 804
Kabel-Tv	73 013	32 737
Arvode ekonomisk förvaltning	245 301	459 736
Arvode teknisk förvaltning	273 276	0
Juridiskt konsultarvode	10 264	0
Övriga konsultarvoden	8 608	63 660
	781 131	706 937

Handwritten signature and initials

5 Anställda och personalkostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	0
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	258 720	0
Övriga sociala kostnader	81 287	0
Bidrag personal	-158 352	0
	181 655	0

6 Arvoden

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Arvode styrelse och internrevisor	237 500	266 000
Sociala avgifter	69 347	73 668
	306 847	339 668

7 Föreningens övriga kostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Administration	11 660	27 465
Medlemsinformation	0	855
Tele- och datakommunikation	18 421	15 882
Revisionsarvode extern revisor	20 567	16 076
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	6 992	3 429
Medlemsavgifter	12 754	12 456
Föreningsstämmokostnader, övriga kostnader	6 683	102 587
	77 077	178 750

8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, belopp

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Byggnader	380 150	380 150
Förbättringar och markanläggningar	807 444	807 443
Inventarier	20 973	20 973
Installationer	5 110	0
	1 213 677	1 208 566

[Handwritten signatures]

9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, procent

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Föreningslokal	10 %
Hissanläggning	2,86 %
Sophus	10 %
Garage	5 %
Stambyte (tillval är direktavskrivet)	0,5 %
Kodlås	10 %
Fasad	10 %
Balkong/terrass	2,5 %
Tak	3,33 %
Markanläggning	3,33 %
Inventarier och installationer	20 %

10 Byggnader och mark

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	176 742 323	173 844 899
Nyanskaffningar	0	2 897 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 742 323	176 742 323
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 356 596	-6 169 003
Årets avskrivningar enligt plan	-1 187 594	-1 187 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 544 190	-7 356 596
Utgående redovisat värde	168 198 133	169 385 727
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	51 300 000	51 300 000
Taxeringsvärden byggnader	88 600 000	88 600 000
Taxeringsvärden mark	52 400 000	52 400 000
	141 000 000	141 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	24 000 000	24 000 000
	141 000 000	141 000 000

11 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	126 722	126 722
Nyanskaffningar	47 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 822	126 722
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-84 774	-63 801
Årets avskrivningar enligt plan	-26 083	-20 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 857	-84 774
Utgående redovisat värde	62 965	41 948

12 Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2011-08-31	2010-08-31
Pågående om- o tillbyggnad - balkonger, nedlagda utgifter	6 863 858	3 879 881
Inbetalt från medlemmar	-1 599 000	0
	5 264 858	3 879 881

13 Kassa och bank

	2011-08-31	2010-08-31
Kassa och bank	1 818 325	19 491
SBC klientmedel i SHB	0	764 131
	1 818 325	783 622

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 383 590	10 415 419	1 492 402	-2 504 624	-502 462
Omföring enligt stadgar			423 000	-423 000	
Disposition av föregående års resultat:				-502 462	502 462
Årets resultat					286 882
Belopp vid årets utgång	78 383 590	10 415 419	1 915 402	-3 430 086	286 882

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

15 Checkräkningskredit

	2011-08-31	2010-08-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	2 806 536	1 238 429

16 Skulder till kreditinstitut

	2011-08-31	2010-08-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek AB, 2,98%, 2012-12-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB, 2,98%, 2012-12-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB, 3,56%, 2013-12-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB, 3,56%, 2013-12-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB, 3,203% stibor, 2012-06-25	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB, 3,293% stibor, 2012-07-09	15 000 000	15 000 000
	83 000 000	83 000 000

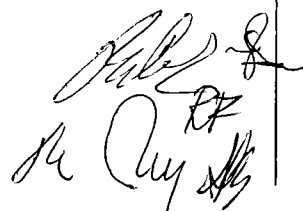
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Upplupna arvoden styrelse	84 000	96 500
Upplupna sociala avgifter arvode styrelse	26 400	30 300
Upplupen semesterlön	6 720	0
Upplupna sociala avgifter semesterlön	2 111	0
Upplupen ränta lån	433 852	277 728
Upplupen ränta checkräkningskredit	18 545	4 795
Upplupen kostnad revision extern revisor	20 000	15 000
Upplupna kostnader el, värme och renhållning	73 550	85 210
Upplupna kostnader övrigt	86 712	51 842
Aviserade hyror september 2011/2010	733 006	619 240
Förutbetalda hyror	64 330	209 807
	1 549 226	1 390 422

18 Ställda säkerheter


	2011-08-31	2010-08-31
För skulder till kreditinstitut och checkräkningskredit:		
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000

9

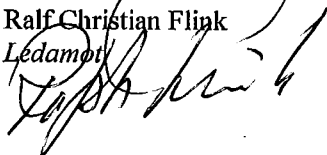


Sundbyberg 14 / 2 2012

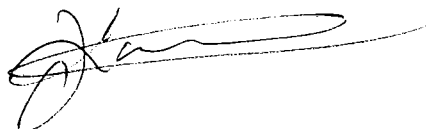
Bo de Groot
Ordförande



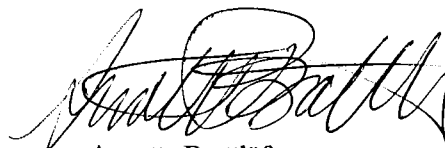
Ralf Christian Flink
Ledamot



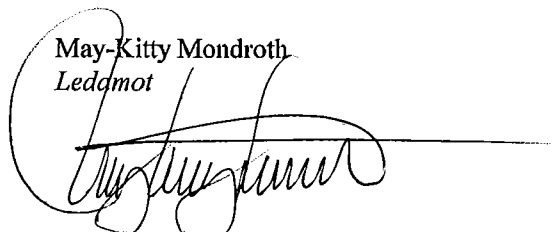
Johnny Larsson
Ledamot



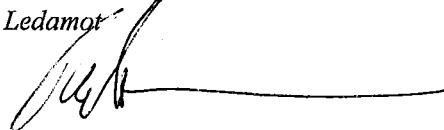
Annette Brattlöf
Ledamot



May-Kitty Mondroth
Ledamot

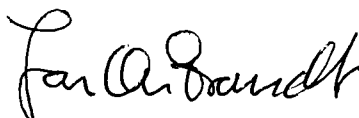


Teemu Korhonen
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 2 2012.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad 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 2010-09-01 - 2011-08-31. 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 14 februari 2012



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor