

Årsredovisning

för

BRF SJÖBODEN

769609-9378

Räkenskapsåret

2011-09-01 - 2012-08-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 kokvrå/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

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
Ken Norberg	Ledamot
Johnny Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6st protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Heidi Glassel
Rosa Gröning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-02-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Balkong renovering pågår.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Fönsterrenoveringen är fortfarande skjuten på framtiden.

Föreningens ekonomi

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

Flerårsöversikt

	2011/2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	584	584	587	549	511
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 700	10 812	10 713	10 556	10 548
Elkostnad/kvm totalyta	29	30	35	25	16
Värmekostnad/kvm totalyta	109	114	110	93	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	20	17	16	15

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-3 566 203
årets förlust	- 171 522
	-3 737 725

behandlas så att

i ny räkning överföres	-3 737 725
------------------------	------------

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

70

Resultaträkning	Not	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 931 001	8 957 538
Övriga intäkter och bidrag		21 965	167 281
		8 952 966	9 124 819
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-2 617 644	-2 875 169
Underhåll och reparationer	3	-555 073	-405 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-421 545	-413 166
Övriga fastighetskostnader	4	-938 423	-781 131
Arvoden	5,6	-302 663	-306 847
Personalkostnader	5	-181 422	-183 480
Föreningens övriga kostnader	7	-62 369	-77 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-1 229 475	-1 213 677
		-6 308 614	-6 256 185
Driftnetto		2 644 352	2 868 634
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 342	1 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 822 216	-2 583 553
Resultat efter finansiella poster		-171 522	286 803
Statlig inkomstskatt		0	79
Årets resultat		-171 522	286 882

Balansräkning

Not 2012-08-31 2011-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	167 010 539	168 198 133
Inventarier, verktyg och installationer	11	132 022	62 965
Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	5 306 346	5 264 858
		172 448 907	173 525 956

Summa anläggningstillgångar

172 448 907 173 525 956

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		268 844	28 004
Övriga kundfordringar		0	27 150
Övriga fordringar		368 809	79 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 178	370 170
		905 831	504 585

Kassa och bank	13	1 277 416	1 818 325
----------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

2 183 247 2 322 910

Summa tillgångar

174 632 154 175 848 866



Balansräkning

	Not	2012-08-31	2011-08-31
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		2 338 402	1 915 402
		91 137 411	90 714 411
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-3 566 203	-3 430 086
Årets resultat		-171 522	286 882
		-3 737 725	-3 143 204
Summa eget kapital		87 399 686	87 571 207
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	1 917 778	2 806 536
Skulder till kreditinstitut	16	83 000 000	83 000 000
Övriga skulder		252 820	225 000
		85 170 598	86 031 536
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		370 840	419 365
Aktuella skatteskulder		185 671	173 967
Övriga skulder		85 162	103 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 420 197	1 549 226
		2 061 870	2 246 123
Summa eget kapital och skulder		174 632 154	175 848 866
Ställda säkerheter	18		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		88 000 000	88 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 634 710	4 633 880
Hyror, bostäder	1 072 620	1 088 081
Hyror, lokaler	2 564 640	2 547 798
Hyror, parkering	659 031	687 779
	8 931 001	8 957 538

2 Drift och skötsel

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
El	401 484	416 835
Fjärrvärme	1 500 341	1 573 773
Vatten	267 536	273 588
Sophämtning/renhållning	200 175	165 656
Fastighetsskötsel, beställning och material	65 780	94 395
Gårds- och trädgårdsskötsel	22 019	61 418
Snöröjning	63 229	176 403
Städning	91 684	84 759
Sotning	2 496	8 411
OVK besiktning	0	17 000
Hissbesiktning	2 900	2 931
	2 617 644	2 875 169

3 Underhåll och reparationer

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Reparation hyreslägenheter	10 760	24 597
Reparation lokaler	21 884	0
Reparation tvättstuga, tvättutrustning	18 335	33 818
Reparation låsinstallationer	11 280	18 708
Reparation VVS	91 985	20 029
Reparation värme- och kylsystem	0	41 050
Reparation ventilation	21 002	53 028
Reparation elinstallationer	20 482	51 757
Reparation hissinstallationer	2 078	1 985
Reparation entré och trapphus	0	3 514
Reparation fasad och tak	10 377	32 497
Reparation fönster	14 731	0
Reparation mark/gård/utemiljö	-21 235	0
Reparation garage/parkering	4 953	4 557
Reparation vattenskada	39 195	25 683
Reparation fastighetsgemensamma installationer	23 610	13 584
Övriga reparationer	23 694	0
Underhåll elinstallationer	0	34 245
Underhåll entré/trapphus	0	46 586
Underhåll fasad och tak	24 000	0
Underhåll gårdsytor	27 082	0
Underhåll rökkanale	116 572	0
Underhåll utrustning bostad	94 288	0
	555 073	405 638

4 Övriga fastighetskostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Fastighetsförsäkring	183 459	170 669
Kabel-Tv	62 753	73 013
Arvode ekonomisk förvaltning	309 443	245 301
Arvode teknisk förvaltning	273 421	273 276
Arvode underhållsplanering	42 390	0
Juridiskt konsultarvode	43 539	10 264
Övriga konsultarvoden	23 418	8 608
	938 423	781 131

5 Anställda och personalkostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	258 720	258 720
Övriga sociala kostnader	81 286	81 287
Bidrag personal	-160 464	-158 352
	179 542	181 655

6 Arvoden

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Arvode styrelse och internrevisor	237 498	237 500
Sociala avgifter	65 165	69 347
	302 663	306 847

7 Föreningens övriga kostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Administration	9 076	11 660
Tele- och datakommunikation	17 149	18 421
Revisionsarvode extern revisor	15 661	20 567
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	5 098	6 992
Medlemsavgifter	802	12 754
Föreningsstämmokostnader, övriga kostnader	14 583	6 683
	62 369	77 077

8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, belopp

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Byggnader	380 150	380 150
Förbättringar och markanläggningar	807 444	807 444
Maskiner	4 238	0
Inventarier	28 223	20 973
Installationer	9 420	5 110
	1 229 475	1 213 677

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 %
Maskiner, inventarier och installationer	20 %

10 Byggnader och mark

	2012-08-31	2011-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	176 742 323	176 742 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 742 323	176 742 323
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 544 190	-7 356 596
Årets avskrivningar enligt plan	-1 187 594	-1 187 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 731 784	-8 544 190
Utgående redovisat värde	167 010 539	168 198 133
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 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

	2012-08-31	2011-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	173 822	126 722
Nyanskaffningar	110 938	47 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 760	173 822
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-110 857	-84 774
Årets avskrivningar enligt plan	-41 881	-26 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 738	-110 857
Utgående redovisat värde	132 022	62 965

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

	2012-08-31	2011-08-31
Pågående om- o tillbyggnad - balkonger, nedlagda utgifter	6 905 346	6 863 858
Inbetalt från medlemmar	-1 599 000	-1 599 000
	5 306 346	5 264 858

13 Kassa och bank

	2012-08-31	2011-08-31
Kassa och bank	1 277 416	1 818 325

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	1 915 402	-3 430 085	286 882
Omföring YF enligt stadgar			423 000	-423 000	
Disposition av föregående års resultat:				286 882	-286 882
Årets resultat					-171 522
Belopp vid årets utgång	78 383 590	10 415 419	2 338 402	-3 566 203	-171 522

8

15 Checkräkningskredit

	2012-08-31	2011-08-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	1 917 778	2 806 536

16 Skulder till kreditinstitut

	2012-08-31	2011-08-31
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, 3,61% stibor, 2017-06-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB, 3,33% stibor, 2016-06-30	15 000 000	15 000 000
	83 000 000	83 000 000

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Upplupna arvoden styrelse	84 000	84 000
Upplupna sociala avgifter arvode styrelse	26 400	26 400
Upplupen semesterlön	10 080	6 720
Upplupna sociala avgifter semesterlön	3 167	2 111
Upplupen ränta lån	431 379	433 852
Upplupen ränta checkräkningskredit	11 014	18 545
Upplupen kostnad revision extern revisor	20 000	20 000
Upplupna kostnader el, värme och renhållning	81 585	73 550
Upplupna kostnader övrigt	2 500	86 712
Aviserade hyror september 2011/2010	703 646	733 006
Förutbetalda hyror	46 426	64 330
	1 420 197	1 549 226

18 Ställda säkerheter

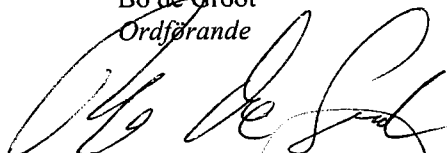
	2012-08-31	2011-08-31
För skulder till kreditinstitut och checkräkningskredit:		
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000

Sundbyberg

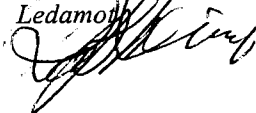
6 / 2

2013

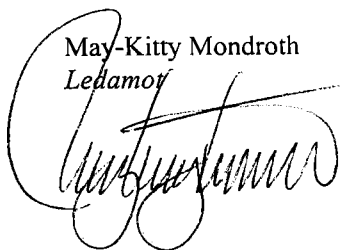
Bo de Groot
Ordförande



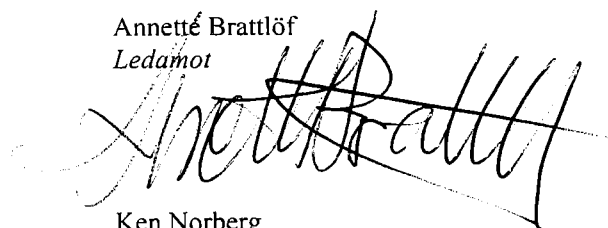
Ralf Christian Flink
Ledamot



May-Kitty Mondroth
Ledamot



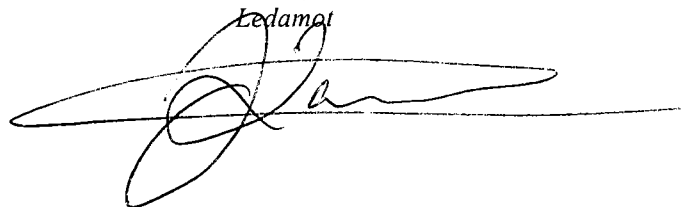
Annetté Brattlöf
Ledamot



Ken Norberg
Ledamot



Johnny Larsson
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 2 2013.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöboden, org.nr 769609-9378

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöboden för räkenskapsåret 1 september 2011 till 31 augusti 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 september 2011 till 31 augusti 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 februari 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

