

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖBODEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöboden får - härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01—2014-08-31.

STYRELSE

Nicholas Sagerholm	ordförande
Mikael Hollsten	ledamot
Bo De Groot	ledamot
Tommy Sagerholm	ledamot
Marcell Gubi	ledamot
Josefin Malmqvist	ledamot
Jonas Kenntoft	ledamot
Zenver Amini	suppleant
Jonas Sander	suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, som arvoderas enligt faktura årligen.

VALBEREDNING

Caroline Franklin och Heidi Glassel.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma hölls den 6 februari 2014.

En extra föreningsstämma angående val av nya styrelseledamöter hölls den 13 oktober 2013, efter att två medlemmar flyttat från BRF Sjöboden. Då blev Tommy Sagerholm, och Mikael Hollsten invalda.

En extra föreningsstämma hölls angående fönsterbyte den 27 februari 2014.

Valberedningen har under året bestått av Caroline Franklin och Heid Glassel (sammankallande). Kontakta gärna valberedningen när som helst under året angående förslag till förtroendeposter. Heidi Glassel har under året sålt sin lägenhet, och har flyttat från BRF Sjöboden. Caroline Frankling är därför ny sammankallande.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid månadskiftet 2014-08/2014-09 till 161 stycken fördelat på 119 (118) bostadsrätter.

TSA
JK
Pals
Mell
Om

FÖRENINGSFÅRÅGOR, forts

Föreningen omfattar 133 bostadslägenheter, varav 14 (15) st hyresrätter (nedan kallat hr) och 16 lokaler med en totalyta på 4 140 kvm varav föreningen själv disponerar en lokal på 195 kvm.

	Antal totalt	Yta totalt	Varav hr	Yta hr
1 r o kokvrå	24	678	2	54
2 r o k	52	3048	7	409
3 r o k	32	2492	5	377
4 r o k	1	90		
5 r o k	24	2667	1	140
	<u>133</u>	<u>8975</u>	<u>15</u>	<u>980</u>

Flerårsöversikt

	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011	2009/2010
Årsavgift kr/kvm bostadsrätt	619	602	584	587	549
Lån kr/kvm bostadsrätt	10311	10413	10700	10713	10556
Elkostnad kr/kvm totalyta	30	32	29	35	25
Värmekostnad kr/kvm totalyta	114	119	109	110	93
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	17	19	19	17	16

Föreningen äger och förvaltar en fastighet med beteckningen Sjöboden 4, som består av 3 flerbostadshus, Albygatan 117-199, samt Trädgårdsgatan 19-23 i Sundbyberg.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Östra.

Föreningen har en ny hemsida www.brfsjoboden.se och en Facebooksida.

FASTIGHETEN

Fastigheten, tekniska förbättringar och renoveringar genom åren

- 2005-2007, Omputsning av fasad 2005-2007 Trädgårdsg. 21 & 23, nedre delen
- 2005-2007, Omläggning av tak Trädgårdsg. 19-23
- 2006-2007, Nytt tätskikt innergård, Albyg. 117-119
- 2007, stambyte, rör & el byttes
- 2007, Ny tvättstuga, Albyg. 117-119
- 2007, Ombyggnad av lokal till 5 lägenheter
- 2007, Byggt sophus samt pappersinsamling på gården
- 2008, Renovering av gemensamhetslokal (festlokal med kök, bastu och gym).

Fastigheten, tekniska förbättringar och renoveringar genom åren, forts

- 2008, takaltanerna renoverades
- 2009, hissar renoverades
- 2010, Breddning av balkonger (ca 30 cm) och inglasning var tillval
- 2014, renovering av asfalt och parkeringar mot Trädgårdsgatan
- 2014, Styrelsen har efter upphandling valt Mockfjärds Fönsterentreprenad AB för att byta fönster i föreningen till en kostnad av ca 9,5 miljoner kronor.
Installationen är planerad att påbörjas i februari 2015.

Planerade arbeten framöver:

- Renovering av trapphus och ingångspartier
- Undersöka vad som går att göra med den spruckna fasaden
- Byta el och belysning i garaget
- Ventilation i alla företagslokaler
- Projektera ny innergård mellan Trädgårdsg 19, 21 och 23.

Städdagar

Under året har föreningen haft två städdagar med god uppslutning.
Dessa städdagar har man möjlighet att slänga grovsopor i containrar.

FÖRVALTNING

Avtal

Internetleverantör

Teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Trappstädning, renhållning,
snörenhållning

Leverantör

Comhem, samt ADSL, via vanlig teleledning
/Sundbybergs stadsnät.

Lundqvistgruppen

FRUBO AB

Solsken Trädgårds AB

TSA
VMS
JK
JK
JK

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit ett arvode om 226 891 kr inklusive sociala kostnader. Det motsvarar 2,5% av föreningens totala kostnader att dela på för hela året.

EKONOMI

Årsavgifterna har under perioden räkenskapsåret uppgått till 4 873 588 kr (4 724 036 kr) 619 kr/kvm (602 kr/kvm) för bostäder.

Årsavgifterna höjdes med 3% den första januari 2014. Ytterligare höjningar med 3% kommer att genomföras de kommande tre åren vid samma tidpunkt.

Hyresrätterna med bostäder har under året gett 1 027 477 kr (1 029 740 kr)

Föreningen har haft god likviditet under året. Det är mycket uppmuntrande att se att arbetet under åren burit frukt och att detta varit det bästa räkenskapsåret i Brf Sjöbodens historia!

Vi har lyckats vända förra årets förlust på 200 000 kronor till en vinst på 800 000 kronor. Årets resultat blev faktiskt egentligen ännu bättre: vi har redan innan resultatet sattes, beslutat att skriva av en del större projekt. Dessutom gjorde vi en nedskrivning av en stor skuld från en av våra tidigare lokalhyresgäster som gick i konkurs förra året.

Med kostnader och intäkter under bättre kontroll är vårt fokus nu att bygga upp en "krigskassa" och stärka vårt kassaflöde/likviditet. På detta område har vi redan gjort framsteg och vi behöver inte längre använda 1 miljon kronor i checkkredit på Handelsbanken. I själva verket har vi vid skrivande stund mer än 6 miljoner kronor till hands och har nyligen öppnat ett investeringskonto (placeringskonto) på Nordea, där 2,5 miljoner kronor ger avkastning med 1,4% på ett lågriskkonto.

En kredit på 10 miljoner kronor från Nordea har beviljats Brf Sjöboden inför fönsterbytet. Detta belopp godkändes vid extrastämman som hölls 2014-02-27. Vi kommer inte betala ränta på detta lån förrän vi använder det. Vår förhoppning är att om vi inte skall behöva nyttja lånet fullt ut. Likvidmässig bör vi kunna betala för våra nya fönster med de likvida medel vi har.

Den goda finansiella utvecklingen har föranlett en diskussion om de återstående planerade avgiftshöjningarna om 3% per år i ytterligare två år. I nuläget har styrelsen beslutat att fortsätta med dessa avgiftshöjningar som planerat, då vi har flera andra projekt framför oss under det kommande året (trappuppgångar, gårdar, ventilation, elarbete i hyreslokaler, etc.) Vi skulle föredra att hantera dessa utan att behöva ta på oss mer skulder. Det skulle också vara olyckligt om vi nu sänker/bibehåller avgiften för att senare tvingas höja dessa igen.

TSA
VK
APRIL
TSA
VK
VK
VK

EKONOMI, forts

Arbetet går framåt med den svåra uppgiften att ta fram ett nytt och modernt andelstal och nya stadgar.

Vår långsiktiga plan är att bygga upp en buffert under de kommande två åren, vilket kan placeras i ett lågrisk räntebärande placeringskonto på Nordea. Flera av våra stora lån förfaller under 2015 och 2016, vilket kommer ge oss möjlighet att amortera på dessa och gradvis minska våra största kostnader, vilket är ränta på lån.

Vår ambition är att börja minska skulden vilket kommer leda till en motsvarande minskning av årsavgifter för medlemmarna.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-4 148 335 kronor
årets resultat	<u>807 351 kronor</u>
	-3 340 984 kronor

Till föreningens underhållsfond i enlighet med stadgarna

avsätts	519 600 kronor
i ny räkning överförs	<u>-3 860 584 kronor</u>
	- 3 340 984 kronor

TSA
LAD
Per-Erik
Johansson

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SJÖBODEN
Org nr 769609-9378

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-09-01-- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01 2013-08-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	9 684 799	8 842 814
Övriga intäkter		136 122	27 884
		9 820 921	8 870 698
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-894 451	-373 272
Driftskostnader	3	-3 276 045	-3 589 992
Fastighetsskatt, inkl föreg år		-383 861	-382 930
Förvaltningskostnader/personalkostnader	4	-825 616	-751 005
		-5 379 973	-5 097 199
Rörelseresultat före avskrivningar, finansiella poster		4 440 948	3 773 499
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad	5	-380 148	-380 148
Markanläggning	5	-48 675	-48 675
Förbättringsarbeten	5	-762 816	-762 816
Inventarier och maskiner, installationer	5	-32 393	-22 190
		-1 224 032	-1 213 829
Rörelseresultat efter avskrivningar		3 216 916	2 559 670
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		10 515	3 193
Ränta skattekonto		1 401	2 130
Räntekostnader/avgifter	7	-2 421 481	-2 760 230
		-2 409 565	-2 754 907
Resultat efter finansiella poster		807 351	-195 237
Årets resultat		807 351	-195 237

TJA
 YK
 JH


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SJÖBODEN
Org nr 769609-9378

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	72 228 603	72 608 751
Mark		51 300 000	51 300 000
Markanläggning		1 218 170	1 266 845
Förbättringsarbeten	5	39 880 488	40 643 304
Pågående projekt	5	5 759 889	5 348 103
Maskiner och inventarier	5	77 439	109 832
		<u>170 464 589</u>	<u>171 276 835</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		170 464 589	171 276 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/Hyresfordringar		25 526	114 492
Kundfordringar		150 000	0
Avbetalning fettavskiljare		0	3 000
Skattefordringar		32 742	11 541
Skattekonto		273 614	420 478
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	8	284 076	237 842
		<u>765 958</u>	<u>787 353</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	9	6 479 137	2 223 214
Summa omsättningstillgångar		7 245 095	3 010 567
SUMMA TILLGÅNGAR		177 709 684	174 287 402

TSA
 VM JK
 AdS TS
 Kell om

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SJÖBODEN
Org nr 769609-9378

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		79 718 518	78 971 581
Upplåtelseavgifter		13 370 491	11 622 428
Föreningens yttre reparationsfond		2 553 775	2 338 402
		<u>95 642 784</u>	<u>92 932 411</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 148 335	-3 737 725
Årets resultat		807 351	-195 237
		<u>-3 340 984</u>	<u>-3 932 962</u>
Summa eget kapital		92 301 800	88 999 449
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	10	83 000 000	83 000 000
Utnyttjad bev kredit		0	0
Depositioner från kunder		252 820	252 820
		<u>83 252 820</u>	<u>83 252 820</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder, inkl förra förvaltaren		736 390	431 323
Skatteskuld 2011/2012		0	148 265
Momsskuld		73 686	110 574
Moms, från tidigare år ej utredd		59 063	59 063
Övriga skulder		122 391	1 350
Upplupna räntor		289 251	397 549
Upplupna kostnader/förutbet intäkter	11	98 616	131 380
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		734 659	709 653
Fördebiterade hyresintäkter, inkl momspliktiga		41 008	45 976
		<u>2 155 064</u>	<u>2 035 133</u>
Summa skulder		85 407 884	85 287 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 709 684	174 287 402
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	12	88 000 000	88 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

LWS TSA
 [Handwritten signatures and initials]

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SJÖBODEN

Org nr 769609-9378

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	200 år	200 år
Markanläggning	30 år	30 år
Maskiner och inventarier	5 år	5 år
Förbättringsarbeten	10-35 år	10-35 år

Not 1

2013/2014

2012/2013

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter bostäder	1 027 477	1 024 423
Hysesintäkt lokal, moms	2 628 439	2 126 727
Hysesintäkt lokal, ej moms	-11 900	102 344
Hysesintäkt garage, moms	127 701	65 761
Hysesint garage, ej moms	242 620	334 030
Hysesintäkt p-pl, ej moms	139 190	252 050
Hysesintäkt, mc-plats ej moms	0	1 500
Årsavgifter bostäder	4 873 588	4 724 036
Årsavgift lokal, moms	0	2 546
Årsavgift garage, ej moms	0	3 095
P-plats momspliktigt	272 237	804
Arrende, övriga nyttigheter	6 000	5 500
Kabel-TV	18 450	15 960
Elintäkter, moms	61 552	0
Elintäkter, ej moms	1 000	1 440
Bränsletillägg, moms	195 470	139 116
Bränsletillägg, ej moms	5 605	0
Fastighetsskatt, moms	89 153	81 648
Fastighetsskatt, ej moms	3 249	7 810
Periodiserade intäkter	4 968	-45 976
	<u>9 684 799</u>	<u>8 842 814</u>

TSA
LAD
Puls
JA
Skull
in

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SJÖBODEN****Org nr 769609-9378****Not 2**

2013/2014

2012/2013

Reparationer och underhåll

Reparation och underhåll	-77 337	-6 356
Rep/underhåll lägenhet	-625	-23 984
Rep/underhåll lokal	0	-1 705
Rep/underhåll portar o lås	-89 840	-58 119
Rep/underhåll soprum	-5 335	0
Rep/underhåll källare pannrum	-9 480	0
Rep/underhåll tvättstuga	-35 381	-50 189
Rep/underhåll VVS	-48 943	-54 455
Rep/underhåll ventilation	-95 766	-20 810
Rep/underhåll el	-78 575	-37 489
Rep/underhåll hiss	0	-26 535
Rep/underhåll markytor	-354 062	0
Rep/underhåll gård/trädgård	-99 107	-88 534
Rep/underhåll fönster	0	-5 096
	<hr/>	<hr/>
	-894 451	-373 272

Not 3*Driftskostnader*

Fastighetskötsel entrepr, inkl extra	-1 000	-14 542
Fastighetsstädning, inkl extra	-73 303	-76 583
Sotning	-3 395	0
OVK, övrig obligatoriska besiktningar	-20 704	-93 790
Hissbesiktning	0	-31 264
Bevakningskostnader	-6 928	0
Elavgifter, inkl vakanta lgh	-410 343	-434 423
Uppvärmning, fjärrv/olja	-1 567 314	-1 644 326
Vatten och avlopp	-237 756	-266 881
Sophämtning/renhållning/grovsopor	-192 473	-188 087
Övriga driftskostnader	-2 400	0
Snöröjning / sandning	-54 679	-203 337
Fastighetsförsäkring	-199 416	-191 856
Försäkringsskador/självrisker/ersättningar	-61 891	-10 174
Förhandlingsersättning	-13 375	-1 840
Kabel-TV/Bredband	-108 915	-108 423
Teknisk förvaltning, inkl extra	-246 919	-273 421
Grundavtal hissar	-6 817	-11 657
Förbrukningsinventarier	-23 151	-8 668
Förbrukningsmaterial	-45 266	-30 720
	<hr/>	<hr/>
	-3 276 045	-3 589 992

TSA
LH
M
YK
full
om
→

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SJÖBODEN
Org nr 769609-9378

Not 4

Förvaltningskostnader

2013/2014

2012/2013

Hyra Tvättstuga	0	-3 953
Kontorsmaterial	-1 304	-10 200
Telefon	-4 938	-8 229
Porto	-565	-584
Inkassokostnader	-5 378	0
Hyresförlust	-66 716	0
Styrelsearvode	-175 000	-174 998
Soc kostn styrelsearvode	-51 891	-18 503
Revisionsarvoden	-13 114	-27 301
Kameral förvaltning	-193 224	-207 027
Extra kameral förvaltning	-4 971	-11 091
Stämmokostnader	-14 995	-17 363
Övriga kostnader	-5 028	-1 059
Föreningsomkostnader	-1 433	-6 801
Hemsida	-324	-1 687
Konsultkostnader	-174 305	-31 718
Bankkostnad	-7 831	-4 293
Advokatkostnader	-57 281	-58 127
Mäklararvode	-39 000	-72 725
Serviceavg. branschorg.	-6 552	-6 327
	<u>-823 850</u>	<u>-661 986</u>

Lön inkl semlön	0	-65 326
Sociala avgifter	0	-50 086
Utbildning styrelse	-1 766	0
Bidrag personal	0	26 393
	<u>-1 766</u>	<u>-89 019</u>

Not 5

Byggnad

Anskaffningsvärde	76 030 003	76 030 003
Ack avskrivning	-3 421 252	-3 041 104
Årets avskrivning	-380 148	-380 148
Bokfört värde	<u>72 228 603</u>	<u>72 608 751</u>

Markanläggning

Anskaffningsvärde	1 461 689	1 461 689
Ack avskrivning	-194 844	-146 169
Årets avskrivning	-48 675	-48 675
Bokfört värde	<u>1 218 170</u>	<u>1 266 845</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SJÖBODEN****Org nr 769609-9378**

Not 5, forts	<i>2013/2014</i>	<i>2012/2013</i>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	96 800 000	96 800 000
Mark	76 400 000	76 400 000
Totalt	<u>173 200 000</u>	<u>173 200 000</u>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	151 000 000	151 000 000
Lokaler	22 200 000	22 200 000
Totalt	<u>173 200 000</u>	<u>173 200 000</u>
 <i>Pågående projekt balkonger 2010</i>		
Pågående arbete	6 947 103	6 905 346
Årets anskaffning	0	41 757
Inbetalt från medlemmar	-1 599 000	-1 599 000
	<u>5 348 103</u>	<u>5 348 103</u>
 <i>Övriga pågående projekt</i>		
Projekt balkong	155 462	0
Elprojekt East	241 168	0
Översvämningar	15 156	0
	<u>411 786</u>	<u>0</u>
 <i>Förbättringsarbeten</i>		
Ack anskaffningsvärde	47 976 255	47 976 255
Ack avskrivning	-7 332 951	-6 570 135
Årets avskrivning	-762 816	-762 816
Bokfört värde	<u>39 880 488</u>	<u>40 643 304</u>
 <i>Inventarier och maskiner, installationer</i>		
Anskaffningsvärde	284 760	284 760
Årets anskaffning	0	0
Ack avskrivning	-174 928	-152 738
Årets avskrivning	-32 393	-22 190
Bokfört värde	<u>77 439</u>	<u>109 832</u>
 Not 6		
<i>Finansiella poster</i>		
Ränteintäkter		
Räntekostnader	-2 416 481	-2 755 230
Kreditavgift	-5 000	-5 000
	<u>-2 421 481</u>	<u>-2 760 230</u>
 Not 7		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Sundbybergs Vatten o avlopp	20 940	22 324
FRUBO	16 102	16 102
Trygg Hansa	247 034	199 416
	<u>284 076</u>	<u>237 842</u>

TSA
VMS
MS
JH

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SJÖBODEN****Org nr 769609-9378**

Not 8	<i>2013/2014</i>	<i>2012/2013</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Affärskonto	6 217 382	1 962 693
Placeringskonton	261 755	260 521
	<u>6 479 137</u>	<u>2 223 214</u>

<i>Checkräkningskredit</i>		
Beviljad kredit	1 000 000	1 000 000
Nyttjad kredit	0	0

Not 9*Långfristiga skulder*

Lån 406328	0	15 000 000
Lån 564395	8 000 000	8 000 000
Lån 406330	0	15 000 000
Lån 569564	15 000 000	15 000 000
Lån 612554	15 000 000	15 000 000
Lån 612555	15 000 000	15 000 000
Lån Nordea -8597	15 000 000	0
Lån Nordea -8600	15 000 000	0
	<u>83 000 000</u>	<u>83 000 000</u>

	<i>Amortering 2014</i>	<i>Slutbetalningsdag</i>	<i>Ränta</i>
Lån 564395	amorteringsfritt	2017-06-30	3,61%
Lån 569564	amorteringsfritt	2016-06-30	3,33%
Lån 612554	amorteringsfritt	2017-12-30	2,94%
Lån 612555	amorteringsfritt	2017-12-30	2,94%
Lån Nordea -8597	amorteringsfritt	2015-04-01	1,92%
Lån Nordea -8600	amorteringsfritt	2015-04-01	1,92%

Not 10*Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter*

Ingenjör Andersson	0	41 848
El, värme, vatten	86 616	78 282
Revisionsarvode	12 000	11 250
	<u>98 616</u>	<u>131 380</u>

TSA
 VAB
 [Handwritten signatures]

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SJÖBODEN**

Reg nr 769609-9378

Not 11*Fastighetsinteckningar*

Stadshypotek	58 000 000	inom	58 000 000
Nordea	3 617 000	inom	61 617 000
Nordea	14 878 000	inom	76 495 000
Nordea	6 505 000	inom	83 000 000
Nordea	5 000 000	inom	88 000 000

Samtliga panter är datapantbrev, 5 st

Not 12*Förändringar av eget kapital*

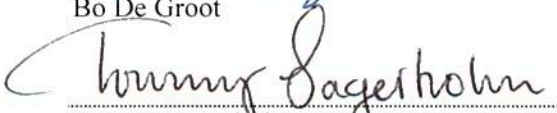
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	78 971 582	11 622 428	2 338 402	-3 737 726	-195 237
Inbetalda insatser under året	746 937				
Inbetalda upplåtelseavg under året		1 748 063			
Resultatdisp enl stämmobeslut				-195 237	195 237
Avsättning enl stämmobeslut					
Årets resultat					807 351
Belopp vid årets slut	79 718 519	13 370 491	2 338 402	-3 932 963	807 351

Sundbyberg 2015-03-04


 Nicholas Sagerholm


 Mikael Hollsten


 Bo De Groot


 Tommy Sagerholm


 Marcell Gubi

Jonas Linder (suppleant)


 Jonas Kenntoft


 Josefin Malmqvist

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-02-16

Grant Thornton Sweden AB


 Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

YL

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöboden för år 2014.

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 den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2014.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 16 februari 2015



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB