



BRF SJÖBODEN

Årsredovisning

Brf Sjöboden

769609-9378

Styrelsen för Brf Sjöboden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Tilläggsupplysningar	10 - 14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sjöboden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.
VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Sundbyberg på adresserna Trädgårdsgatan 19-23, Albygatan 117-119, samt Tritonvägen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen beskattas som en äkta förening och föreningen äger marken.

STYRELSE

Anette Brattlöf, ledamot
Bo De Groot, ledamot
Jonas Kenntoft, ledamot
Johnny Dalén, ledamot
Nicholas Sagerholm, ledamot
Tommy Sagerholm, ledamot

Zenver Amini, suppleant
Robert Modin, suppleant

REVISOR

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

VALBEREDNING

Caroline Franklin (avflyttad 160731) och Britt Svensson.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma hölls den 18 februari 2016.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 133 bostadslägenheter, varav 12 st hyresrätter nedan kallat hr och 19 lokaler med en totalyta på 4 128 kvm varav föreningen själv disponerar en lokal på 195 kvm.

	Antal totalt	Yta totalt	Varav HR	Yta HR
1 r o kokvr	24	678	1	27
2 r o k	52	3048	6	350
3 r o k	32	2492	4	298
4 r o k	1	90		
5 r o k	24	2667		
Totalt	133	8975	12	702

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-23 och nuvarande stadgar 2015-09-03 hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Östra.

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

Investeringsprojekt

2014 - Ombyggnad av dagvatten pumpstation Trädgårdsgatan 23, källare

2015 - Fönsterbyte i samtliga lägenheter/företag

2015 - Uteplats/grill på Albygatans innergård/takterrass

2015 - Nyinstallation av ventilation för sex av föreningens företagslokaler

2015 - Byggnation av brandväggar mellan sju av föreningens företagslokaler

2015 - Reparation av tätskiktet på en del av innergården, Trädgårdsgatan 19-23

2015/16 - Ny tvättmaskin i Trädgårdsgatan 23, samt nya manglar i T.19, T.21 och T.23

2016 - Ny ventilation i gym/relax/föreningslokal

2016 - Målning och installation av ny belysning i föreningens samtliga trapphus och entréer

2016 - Delning/ombyggnad av livsmedelbutiken till två lokaler. Nya fönster/ingångspartier samt elinstallationer.

2016 - Fotvårdslokalen får ny fasad mot gården.

FÖRVALTNING

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem, samt ADSL, via vanlig teleledning
/Sundbybergs stadsnät.	
Teknisk förvaltning	Lundqvistgruppen
Ekonomisk förvaltning	FRUBO AB
Trappstädning, renhållning, snörenhållning	Solsken Trädgårds AB

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ännu ett år går mot sitt slut och det glädjer oss att kunna säga att vår BRF kännetecknas av mycket bra stabilitet.

En analys av våra finanser visar att vårt allmänna betyg nu är A. Ser man till parametrar såsom kassaflöde samt hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter, uppnår vi det exceptionellt goda nyckeltalet A++ . Vår årsavgiftnivå rankas som A+ och Brf Sjöbodens medlemmar åtnjuter en avgift per kvm som är ungefär 5% lägre än snittet för Sundbyberg.

Detta avspeglas i värdet på våra medlemmars lägenheter. Trots att Lilla Alby är ett område under mycket snabb utveckling, har Brf Sjöboden överträffat den utvecklingen. Priset på individuella bostadsrätter varierar stort baserat på storlek och skick, men för vår förening som helhet har lägenheterna sedan 2014 vid försäljning visat en värdeökning per kvm om nästan 51%. Snittpriset för Brf Sjöboden ligger 2016 på 65,000 kr per kvm. Vi har på 4-5 år gått från att ha varit en förening med tvivelaktigt rykte, till att vara ett attraktivt och stabilt alternativ för boende och att investera i. Om man ser till statistiken, är Brf Sjöbodens lägenheter i genomsnitt värda cirka 10% mer än snittet för Sundbyberg och 13% mer än för Lilla Alby som helhet.

Något mindre upplyftande är de områden där vi uppvisar usla nyckeltal: föreningslån per kvm, rörelsekostnader per kvm och räntekostnader per kvm. Men även när det gäller dessa områden kan man ändå dra en lättnadens suck.

Under det gångna året vidtog den symboliska åtgärden att amortera 1 miljon kr, vilket har sänkt vår belåningsgrad precis under den mycket obekväma siffran 10,000 kr per kvm. Frälsningen ligger i att vi fortfarande har ett betydande dolt kapital som, över tid, bör göra det möjligt för oss att ytterligare minska vår skuld ner till tumregelns hälsosamma 6,000 kr per kvm.

Under tiden förblir utmaningen att åstadkomma en balans mellan investeringar i vår fastighet och att minska skulden. Vi har tillbringat de senaste tre åren med att släcka bränder och att ösa betydande mängder kapital över alldeles nödvändiga reoveringar och moderniseringsprojekt. Detta kommer att fortgå i ytterligare något år eller två, men därefter torde vi få större andrum. Å andra sidan, behöver vi väga in våra medlemmars intressen; att betala av skulder idag ska inte innebära högre avgifter för nuvarande medlemmar, vilket i förlängningen kommer att gynna framtida medlemmar stort. Sammanfattningsvis kan dock medlemmarna känna trygghet i att vi har en plan, och vara förvissade om att vår skuldsituation är mer än hanterlig.

Detta leder oss till våra räntekostnader. Vi har lidit av att ha haft bunden ränta på större delen av våra lån i flera år. Emellertid börjar man verkligen kunna skönja en förstärkning av resultatet, och efter regnet lyser nu solen på oss. Ytterligare 15 miljoner kr har omförhandlats i år, till 3M STIBOR -0,385%, vilket innebär att nästan halva vår skuld nu har flyttats till Nordea på sanslöst tilltalande nivåer. Beloppet var tidigare bundet på 3,5% under tre år. Under 2017 (juli och december), kommer våra tre återstående bundna lån föras över från Handelsbanken till Nordea. Om räntenivåerna fortsätter vara lika tilltalande som nu, ser vi ut att kunna ligga riktigt bra till. Om så inte skulle visa sig vara fallet, har vi ändå tillräckliga likvida medel för att täcka behoven en bra bit in i framtiden.

Våra siffror för rörelsekostnader per kvm kan ses som något vilseledande ett par år bakåt, till stor del på grund av de omfattande investeringarna vi nämnt ovan. En betydande del av kostnaderna för de arbeten som utförts har förts till resultaträkningen, inte balansräkningen, och vi har lyckats täcka dessa kostnader tack vare vår goda likviditet och utan att ta på oss ytterligare skulder. Nästa år kommer se snarlikt ut, men sedan kan vi se fram emot en stabilisering och försiktig nedgång under flera år.

Överlag är vi ändock utomordentligt nöjda med föreningens ekonomiska utveckling. Särskilt har våra intäkter varit stabila och tillförlitliga, vilket givit oss utrymme att täcka våra kostnader OCH investera, utan att behöva öka våra skulder.

Allt det här leder oss till frågan om årsavgifter. Vår plan var att öka avgifterna fem år i rad, och tre sådana ökning har redan verkställts. Förra året kunde vi lägga planen på is och ingen ökning genomfördes. Vi behöver färdigställa en budget och se vad det kommande året kan innebära för oss innan vi fastställer de nya årsavgifterna. Även om det för närvarande inte finns några garantier ser situationen ljus ut och det finns goda utsikter att avgifterna inte kommer att höjas under 2017.

PANTBREV, LÅN PÅ LÄGENHETER MED MERA

'Men jag har en kompis som sitter i styrelsen i en BRF i Rissne och de skriver på pantbrev hela tiden!'
Pantbrev och därtill hörande dokument är allvarliga saker. De måste tas emot, kontrolleras, arkiveras och registreras på ett noggrant anvisat sätt. Icke noterade panter på en bostadsrätt är oerhört riskabla för samtliga parter, och av den anledningen tar ingen i Brf Sjöbodens styrelse någonsin emot sådana, och undertecknar dem aldrig. Vänligen se till att sådana dokument alltid skickas till Frubo, som kommer att handlägga dem på avsett vis. Processen kan ta upp till en månad, så vänligen planera för den tidsutdräkten.

Kanske har ni läst om Brf Rotunda 2 i centrala Stockholm, en BRF som brukade ha mycket låga årsavgifter och ingen nämnvärd skuld. Under 2014 sålde en medlem sin lägenhet och flyttade därifrån. Emellertid var pantbrevet om 7,6 miljoner kr för denna lägenhet inte korrekt registrerad, och därför var beloppet som ställts som säkerhet inte säljarens ansvar. Istället blev Brf Rotunda 2 betalningsansvarig för skulden till banken. Ett år med kostsam rättstvist följde och föreningen gick till slut med på en förlikning om cirka 7,2 miljoner kr. Detta var besk medicin för de 13 medlemmarna som var tvungna att dela på denna onödiga kostnad och som fick se sina årsavgifter stiga rejält. Vilken tur att ni inte bor i Brf Rotunda 2 eller i kompisens BRF i Rissne. Istället kan ni sova lugnt i vetskap om att Brf Sjöbodens styrelse aldrig skriver under pantbrev. Någonsin.

BETYDELSEFULLA PROJEKT UNDER ÅRET

I skrivande stund är det ett antal betydelsefulla projekt som närmar sig fullbordan.

Under året har vi fortsatt med omfattande arbeten rörande ventilation, och vi har nyligen genomfört den nödvändiga OVKn (obligatorisk ventilationskontroll).

Alla har nog lagt märke till allt arbete som lagts ner och de investeringar vi gjort på två av våra affärsfastigheter. Sundbyberg Mini Livs har nu byggts om till två nya och fräscha, moderna butiker varav en nu inhyser Bay Dental AB, som erbjuder tandvård och botoxbehandling till den som känner sig manad. Sammantaget har detta resulterat i att 'vårt lilla torg' fått sin egen omgång botox - vi tror ni håller med om att hela området har fått ett lyft. Denna renovering var kostsam och betalades bara till del av hyresgäster. Dock kommer vi att se snabb och god avkastning på investerat kapital, och projektet var helt i linje med våra moderniseringsplaner. Samtliga våra hyresrätter har nu säkerhetsdörrar av god kvalitet. Under sommaren beställde vi 11 nya dörrar för de lägenheter som ännu inte hade fått sina ytterdörrar utbytta. Vi tror ni håller med om att trapphusen ser mycket trevligare ut nu, tack vare dessa nya dörrar.

Alla våra trapphus har nu målats om och dekorerats, och har även fått en ny, smart, energibesparande belysning installerad. Dessutom har vår föreningslokal fått ny dekor. Om ni inte haft tillfälle att beskåda underverket ännu, se till att göra det under 2017, som vi hoppas ska bli ännu ett framgångsrikt och blomstrande år för Brf Sjöboden!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid månadsskiftet 2016-08/2016-09 till 168 stycken fördelat på 121 bostadsrätter.

Under räkenskapsåret har 26 bostadsrätter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1509-1608	1409-1508	1309-1408	1209-1308	1109-1208
Nettoomsättning	10 125	10 005	9 820	8 870	8 952
Resultat efter finansiella poster	-277	-1 535	807	-195	-171
Soliditet %	54	53	52	52	50
Lån/kvm, br	9 912	10 032	10 311	10 413	10 700
Elkostnad kr/kvm	38	34	30	32	29
Värmekostnad kr/kvm	119	117	114	119	109
Vattenkostnad kr/kvm	17	15	17	19	19
Årsavgift kr/kvm	622	621	619	602	584

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 499 590
Årets resultat	-276 926
<i>Summa</i>	<i>-3 776 516</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond, enligt taxeringsvärdet	546 600
Balanseras i ny räkning	-4 323 116
<i>Summa</i>	<i>-3 776 516</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		10 125 382	10 004 685
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 125 382	10 004 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 431 986	-7 252 733
Övriga externa kostnader	4	-602 958	-920 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 561 454	-1 375 732
Summa rörelsekostnader		-8 596 398	-9 548 536
Rörelseresultat		1 528 984	456 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 056	79 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 807 966	-2 070 216
Summa finansiella poster		-1 805 910	-1 990 806
Resultat efter finansiella poster		-276 926	-1 534 657
Resultat före skatt		-276 926	-1 534 657
Årets resultat		-276 926	-1 534 657

BALANSRÄKNING

1

		2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	177 348 947	177 130 887
Inventarier, verktyg och installationer	8	77 906	45 832
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>177 426 853</i>	<i>177 176 719</i>
Summa anläggningstillgångar		177 426 853	177 176 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 250	–
Övriga fordringar		48 010	304 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	296 885	264 891
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>394 145</i>	<i>569 708</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 922 007	7 516 260
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 922 007</i>	<i>7 516 260</i>
Summa omsättningstillgångar		5 316 152	8 085 968
SUMMA TILLGÅNGAR		182 743 005	185 262 687

		2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 249 009	101 249 009
Fond för yttre underhåll		1 177 722	3 073 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>102 426 731</i>	<i>104 322 384</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 499 590	-3 860 586
Årets resultat		-276 926	-1 534 657
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 776 516</i>	<i>-5 395 243</i>
Summa eget kapital		98 650 215	98 927 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	82 000 000	83 000 000
Summa långfristiga skulder		82 000 000	83 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		619 405	2 044 451
Övriga skulder		276 133	104 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 197 252	1 186 512
Summa kortfristiga skulder		2 092 790	3 335 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 743 005	185 262 687
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar, Stadshypotek och Nordea 5 st		88 000 000	88 000 000
Summa ställda säkerheter		88 000 000	88 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Markanläggning	3,3	33
Maskiner & inventarier	20	5
Förbättringsarbeten	2,5-10	10-35

Not 2 Rörelsens intäkter	2015/2016	2014/2015
Hysesintäkter bostäder	-824 269	-886 977
Hysesintäkter lokaler	-2 626 415	-2 649 157
Hysesintäkter garage, p-platser, mc-platser	-846 109	-816 123
Årsavgift bostäder	-5 147 574	-5 117 020
Arrende övriga nyttigheter	-	-1 500
Kabel-TV	-25 900	-25 400
Elintäkter	-2 400	-25 731
Bränsletillägg	-335 921	-225 733
Fastighetsskatt	-108 770	-102 645
Periodiserade intäkter	-8 615	-616
Övriga intäkter	-199 409	-153 783
	-10 125 382	-10 004 685

Not 3	Driftskostnader	2015/2016	2014/2015
	Fastighetsskötsel inkl extra	40 029	56 770
	Fastighetsstädning, inkl extra	221 607	154 295
	Sotning och OVK	116 392	6 250
	Hissbesiktning	–	7 030
	Elavgifter, inkl. vakanta lgh	342 215	303 266
	Värme	1 642 289	1 618 369
	Vatten och avlopp	233 882	201 695
	Renhållning	167 983	254 154
	Övriga driftskostnader, inkl Förhandlingsersättning	86 693	35 450
	Snöröjning	117 750	129 750
	Fastighetsförsäkring	264 891	247 034
	Försäkringsskador	–	-88 637
	Fastighetsskatt	380 644	387 319
	Kabel-TV, Bredband	77 018	66 215
	Teknisk Förvaltning	273 575	273 426
	Grundavtal Trädgård	13 388	–
	Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	77 772	117 541
	Planerat Underhåll	403 000	2 791 723
	Reparationer och underhåll	1 972 858	691 083
		6 431 986	7 252 733

Not 4	Förvaltningskostnader	2015/2016	2014/2015
	Kontorsmaterial	1 200	–
	Porto	1 300	–
	Inkassokostnader	1 192	7 043
	Styrelsearvode	175 000	175 000
	Soc. kostn. styrelsearvode	54 985	54 985
	Revisionsarvoden	15 542	13 071
	Kameral förvaltning	177 136	209 897
	Extra kameral förvaltning	6 190	4 780
	Stämmokostnader	18 006	19 250
	Övriga kostnader	4 994	9 819
	Föreningsomkostnader	18 175	17 950
	Hemsida	366	366
	Konsultkostnader	82 302	90 783
	Bankkostnad	9 983	8 267
	Advokatkostnader	31 875	96 188
	Mäklararvode	–	205 500
	Serviceavg. branschorg, föreningsavgifter	4 713	7 173
		602 959	920 072

Not 5	Byggnader och mark	2016-08-31	2015-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	183 479 802	176 767 948
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	6 711 854
	Omklassificering moms balkonger, mm	246 413	0
	Omklassificeringar m.m.	5 348 103	–
	Utgående anskaffningsvärden	189 074 318	183 479 802
	Ingående avskrivningar	-13 484 814	-12 140 690
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 519 434	-1 344 124
	Utgående avskrivningar	-15 004 248	-13 484 814
	Redovisat värde	174 070 070	169 994 988
	Taxeringsvärden	182 200 000	173 200 000
	Taxeringsvärde Byggnad	104 800 000	
	Taxeringsvärde Mark	77 400 000	

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-08-31	2015-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 787 796	1 787 796
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 491 081	–
	Utgående anskaffningsvärden	3 278 877	1 787 796
	Redovisat värde	3 278 877	1 787 796

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-08-31	2015-08-31
	Ingående anskaffningsvärden Balkonger	6 947 103	6 947 103
	Inbetalningar från medlemmar	-1 599 000	-1 599 000
	Omklassificeringar m.m.	-5 348 103	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	5 348 103

Balkongprojekt från 2010-2012 är nu omfört till förbättringsarbeten.

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2016-08-31	2015-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	284 760	284 760
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	74 094	–
	Utgående anskaffningsvärden	358 854	284 760
	Ingående avskrivningar	-238 927	-207 320
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-42 020	-31 608
	Utgående avskrivningar	-280 947	-238 928
	Redovisat värde	77 907	45 832

Not 9	Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	2016-08-31	2015-08-31
	FRUBO AB	16 103	–
	Trygg Hansa	280 782	264 891
		296 885	264 891

Not 10	Förändringar i eget kapital				
	Medlems- insatser	Upplåtelseavg- ifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	82 144 210	19 104 799	3 073 375	-3 860 586	-1 534 657
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
				-1 534 657	1 534 657
			-2 415 253	2 415 253	
			519 600	-519 600	
					-276 926
	82 144 210	19 104 799	1 177 722	-3 499 590	-276 926

Not 11	Långfristiga skulder			2016-08-31	2015-08-31
	Handelsbanken 564 395	2017-06-30	3,61%	8 000 000	8 000 000
	Nordea 3978 87 12290	2017-04-18	0,314%	14 000 000	15 000 000
	Handelsbanken 612 554	2017-12-30	2,94%	15 000 000	15 000 000
	Handelsbanken 612 555	2017-12-30	2,94%	15 000 000	15 000 000
	Nordea 3978 87 26232	2017-06-30	0,372%	15 000 000	15 000 000
	Nordea 3978 87 12304	2017-04-18	0,308%	15 000 000	15 000 000
				82 000 000	83 000 000

Not	12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-08-31	2015-08-31
		Revisionsarvode	14 000	12 000
		El, värme, vatten	90 469	88 657
			104 469	100 657