



BRF SJÖBODEN

---

# Årsredovisning

*Brf Sjöboden*

769609-9378

Styrelsen för Brf Sjöboden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

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

---

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	4"/6"
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8"/9
- P qvgt "( "Wpf gt unt kvgt	": "/34

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 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

Anna Kvarnström

Nicholas Sagerholm, ledamot

Tommy Sagerholm, ledamot

Björn Grönberg, suppleant

Johan Wassberg, suppleant

## REVISOR

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

## VALBEREDNING

Anders Palmér, och Gunilla Classon

## FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma hölls den 13 februari 2017.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 133 bostadslägenheter, varav 11 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	11	675

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

#### FÖRENINGSPÅGÅR, forts

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Östra.

Föreningen har en hemsida [www.brfsjoboden.se](http://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.

2016 - Ny isolering och reparation av tak, Trädgårdsgatan 19, 21 och 23

2017 - Föreningslokalen: renovering, ny fasad, ny ytterdörr, nya möbler

2017 - Fas II (av V) av tätskiktet på innergården, Trädgårdsgatan 21-23

2017 - Ny utomhusbelysning (30-plus nya lampor för att öka säkerheten)

2017 - Renovering av tidigare hyresrätt inför försäljning som bostadsrätt

#### 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

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit ett arvode om 229 985 kr, inklusive sociala kostnader.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Sjöboden's räkenskapsår, från 1 september 2016 till 31 augusti 2017, utvecklades enligt plan på nästan samtliga områden. Intäkterna ökade med mer än 2,5%. Våra kostnader låg i linje med budgeten och resultatet var i paritet med föregående års.

Sedan januari 2018 har samtliga föreningens lån flyttats till Nordea, i skrivande stund till en ränta om 3M STIBOR + 0,9%. Vi kan därför förvänta oss ännu större besparingar på detta område, om räntenivåerna förblir lika attraktiva som de varit de senaste åren.

Under februari 2018 planerar vi att lämna en tidigare hyresrätt till försäljning, den som har renoverats de senaste månaderna. Även om man nyligen kunnat läsa vitt och brett om fallande priser på bostadsrätter landet runt, är vi övertygade om att vi kommer att täcka renoveringskostnaderna och få en god behållning vid försäljningen, varav merparten sannolikt kommer att användas till att ytterligare amortera lånen.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET, forts

Vi känner oss nöjda med hur Brf Sjöboden's ekonomi utvecklas, då den följer en stabil trend. 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 2018 heller.

Våra kostnader låg i linje med budgeten och resultatet var i paritet med föregående års. Vi har amorterat 2.5m kr under året.

#### Medlemsinformation

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

Under räkenskapsåret har 12 bostadsrätter överlåtit, och en tidigare hyresrätt har upplåtits.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>1609-1708</b>	<b>1509-1608</b>	<b>1409-1508</b>	<b>1309-1408</b>	<b>1209-1308</b>
Nettoomsättning	10 298	9 926	10 005	9 820	8 870
Resultat efter finansiella poster	-276	-277	-1 535	807	-195
Soliditet %	55	54	53	52	52
Lån/kvm, br	9 609	9 912	10 032	10 311	10 413
Elkostnad kr/kvm	40	38	34	30	32
Värmekostnad kr/kvm	122	125	117	114	119
Vattenkostnad kr/kvm	18	17	15	17	19
Årsavgift kr/kvm	621	622	621	619	602

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	82 144 210	19 104 799	1 177 722	-3 499 590	-276 926
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-276 926	276 926
Avsättning reparationsfond			546 600	-546 600	
Förändring medlemsinsatser	276 668	2 058 332			
Årets resultat					-275 921
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 420 878</b>	<b>21 163 131</b>	<b>1 724 322</b>	<b>-4 323 116</b>	<b>-275 921</b>

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-4 323 116
Årets resultat	-275 921
<i>Summa</i>	<i>-4 599 037</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reservfond	546 600
Balanseras i ny räkning	-5 145 637
<i>Summa</i>	<i>-4 599 037</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		10 298 104	9 925 973
Övriga rörelseintäkter		103 639	199 409
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 401 743</b>	<b>10 125 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 164 799	-6 411 013
Övriga externa kostnader	4	-421 256	-393 946
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-229 985	-229 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 640 438	-1 561 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 456 478</b>	<b>-8 596 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>945 265</b>	<b>1 528 984</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 115	2 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 251 301	-1 807 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 221 186</b>	<b>-1 805 910</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-275 921</b>	<b>-276 926</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-275 921</b>	<b>-276 926</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-275 921</b>	<b>-276 926</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2017-08-31	2016-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	176 528 644	177 348 947
Inventarier och maskiner	8	67 362	77 906
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>176 596 006</i>	<i>177 426 853</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>176 596 006</b>	<b>177 426 853</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 988	49 250
Övriga fordringar		123 758	48 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	331 212	296 885
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>520 958</i>	<i>394 145</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 156 818	4 922 007
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 156 818</i>	<i>4 922 007</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 677 776</b>	<b>5 316 152</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 273 782</b>	<b>182 743 005</b>

		2017-08-31	2016-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 420 878	82 144 210
Upplåtelseavgifter		21 163 131	19 104 799
Fond för yttre underhåll		1 724 322	1 177 722
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>105 308 331</i>	<i>102 426 731</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 323 116	-3 499 590
Årets resultat		-275 921	-276 926
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 599 037</i>	<i>-3 776 516</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 709 294</b>	<b>98 650 215</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	79 500 000	82 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 500 000</b>	<b>82 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		711 098	619 405
Övriga skulder		328 974	276 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 024 416	1 197 252
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 064 488</b>	<b>2 092 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 273 782</b>	<b>182 743 005</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### 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	2016/2017	2015/2016
	Hysesintäkter bostäder	-768 813	-824 269
	Hysesintäkter lokaler	-2 962 800	-2 626 415
	Hysesintäkter garage, p-platser, mc-platser	-913 164	-846 109
	Årsavgift bostäder	-5 166 436	-5 147 574
	Kabel-TV	-7 000	-25 900
	Elintäkter	-2 400	-2 400
	Bränsletillägg	-383 802	-335 921
	Fastighetsskatt	-119 512	-108 770
	Periodiserade intäkter	25 823	-8 615
	Övriga intäkter	-103 638	-199 409
		<b>-10 401 742</b>	<b>-10 125 382</b>



Not 3	Driftskostnader	2016/2017	2015/2016
	Fastighetsskötsel inkl extra	15 749	40 029
	Fastighetsstädning, inkl extra	210 346	221 607
	Sotning och OVK	74 060	116 392
	Hissbesiktning	3 677	–
	Elavgifter, inkl. vakanta lgh	341 918	342 215
	Värme	1 604 467	1 642 289
	Vatten och avlopp	205 495	233 882
	Renhållning	163 295	167 983
	Övriga driftskostnader, inkl Förhandlingsersättning	50 121	86 693
	Snöröjning	117 750	117 750
	Fastighetsförsäkring	280 782	264 891
	Försäkringsskador	-4 273	–
	Fastighetsskatt	386 895	380 644
	Kabel-TV, Bredband	78 218	77 018
	Teknisk Förvaltning	273 430	273 575
	Grundavtal Trädgård	94 713	13 388
	Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	156 822	77 772
	Planerat Underhåll	35 312	403 000
	Reparationer och underhåll	3 059 021	1 972 858
		<b>7 147 798</b>	<b>6 431 986</b>

Not 4	Förvaltningskostnader	2016/2017	2015/2016
	Kontorsmaterial	–	1 200
	Hyra tvättstuga	8 316	–
	Porto	1 950	1 300
	Inkassokostnader	6 340	1 192
	Styrelsearvode	175 000	175 000
	Soc. kostn. styrelsearvode	54 985	54 985
	Revisionsarvoden	15 130	15 542
	Kameral förvaltning	194 636	177 136
	Extra kameral förvaltning	4 545	6 190
	Stämmokostnader	22 644	18 006
	Övriga kostnader	16 313	4 994
	Föreningsomkostnader	42 873	18 175
	Hemsida	14 180	366
	Konsultkostnader	37 542	82 302
	Bankkostnad	9 291	9 983
	Advokatkostnader	–	31 875
	Mäklararvode	36 000	–
	Serviceavg. branschorg, föreningsavgifter	11 496	4 713
		<b>651 241</b>	<b>602 959</b>

Not 5	Byggnader och mark	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	189 074 318	183 479 802
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering moms balkonger, mm	–	246 413
	Omklassificeringar m.m.	4 066 700	5 348 103
	Utgående anskaffningsvärden	193 141 018	189 074 318
	Ingående avskrivningar	-15 004 248	-13 484 814
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 608 126	-1 519 434
	Utgående avskrivningar	-16 612 374	-15 004 248
	<b>Redovisat värde</b>	<b>176 528 644</b>	<b>174 070 070</b>
	Taxeringsvärden	182 200 000	182 200 000
	Taxeringsvärde Byggnad	104 800 000	
	Taxeringsvärde Mark	77 400 000	

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 278 877	1 787 796
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 579 098	1 491 081
	Omklassificeringar m.m.	-4 857 975	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	3 278 877
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 278 877</b>

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärden Balkonger	–	6 947 103
	Inbetalningar från medlemmar	–	-1 599 000
	Omklassificeringar m.m.	–	-5 348 103
	Utgående anskaffningsvärden	–	0

Balkongprojekt från 2010-2012 är nu omfört till förbättringsarbeten.

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	358 854	284 760
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	21 768	74 094
	Utgående anskaffningsvärden	380 622	358 854
	Ingående avskrivningar	-280 947	-238 927
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-32 312	-42 020
	Utgående avskrivningar	-313 259	-280 947
	<b>Redovisat värde</b>	<b>67 363</b>	<b>77 907</b>

  

Not 9	Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	2017-08-31	2016-08-31
	FRUBO AB	16 278	16 103
	Trygg Hansa	294 957	280 782
	Sundbybergs avfall och vatten	19 977	–
		<b>331 212</b>	<b>296 885</b>

  

Not 10	Långfristiga skulder	2017-08-31	2016-08-31
	Nordea 2018-06-29 0,397%	8 000 000	8 000 000
	Nordea 3978 87 65971 2018-04-18 0,426%	14 000 000	14 000 000
	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 73850 2018-06-29 0,397%	15 000 000	15 000 000
	Nordea 3978 87 65998 2018-04-18 0,426%	12 500 000	15 000 000
		<b>79 500 000</b>	<b>82 000 000</b>

Not	11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-08-31	2016-08-31
		Revisionsarvode	15 000	14 000
		El, värme, vatten	0	90 469
		Förskottsbetald hyra/årsavgift	808 054	837 327
		Upplupen ränta	143 762	223 679
		Intäkter avser september	57 600	31 777
			<b>1 024 416</b>	<b>1 197 252</b>

*UNDERSKRIFTER*