



BRF SJÖBODEN

Årsredovisning

Brf Sjöboden

769609-9378

Styrelsen för Brf Sjöboden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 -5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 -8
- Tilläggsupplysningar	9 - 12

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

Björn Grönberg, ledamot
Bo De Groot, ledamot
Susanne Paredes, ledamot
Nicholas Sagerholm, ledamot
Tommy Sagerholm, ledamot
Johan Wassberg, ledamot
Alexander Hasmats, ledamot

Gunilla Classon, suppleant
Christian Paredes, suppleant

REVISOR

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

VALBEREDNING

Zemver Amini och Anders Palmér.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma hölls den 15 februari 2018.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 133 bostadslägenheter, varav 10 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	3	219
4 r o k	1	90		
5 r o k	24	2667		
Totalt	133	8975	10	596

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

FÖRENINGSPROJEKT, forts

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.

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

2018 - Ombyggnation hyreslokal, Trädgårdsg 23

2018 - Nytt passersystem med porttelefon

2018 - Nya portar i samtliga hus

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 258 148 kr, inklusive sociala kostnader.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår BRF kännetecknas av mycket bra stabilitet.

I skrivande stund är vi i slutskedet av flera betydelsefulla projekt. Under året har vi ökat tryggheten i våra hus genom att installera nya portar i samtliga uppgångar och bytt ut det gamla passerssystemet till en ny och smidig porttelefon- och ett nytt bokningssystem. Ombyggnationen av hyreslokalen i 23:an har också slutförts.

Vi känner oss nöjda med hur Brf Sjöbodens 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 2019 heller.

Under det gångna året har vi amorterat hela 5 miljoner kr, vilket har sänkt vår belåningsgrad substantiellt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid månadsskiftet 2018-08/ 2018-09 till 170 stycken fördelat på 123 bostadsrätter.

Under räkenskapsåret har 18 bostadsrätter överlåtits, och en tidigare hyresrätt har upplåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1709-1808	1609-1708	1509-1608	1409-1508	
Nettoomsättning	10 283	10 298	9 926	10 005	9 820
Resultat efter finansiella poster	1 787	-276	-277	-1 535	807
Soliditet %	58	55	54	53	52
Lån/kvm, br	8 891	9 609	9 912	10 032	10 311
Elkostnad kr/kvm	38	40	38	34	30
Värmekostnad kr/kvm	116	122	125	117	114
Vattenkostnad kr/kvm	17	18	17	15	17
Årsavgift kr/kvm	621	621	622	621	619

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 420 878	21 163 131	1 724 322	-4 323 116	-275 921
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Utdelning				-275 921	275 921
Balanseras i ny räkning			546 600	-546 600	
Förändring medlemsinsatser	776 396	3 183 604			
Årets resultat					1 787 200
Belopp vid årets utgång	83 197 274	24 346 735	2 270 922	-5 145 637	1 787 200

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 145 637
Årets resultat	1 787 200
<i>Summa</i>	<i>-3 358 437</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 358 437
<i>Summa</i>	<i>-3 358 437</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		10 283 368	10 298 104
Övriga rörelseintäkter		60 853	103 639
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 344 221	10 401 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 772 983	-7 164 799
Övriga externa kostnader	4	-400 780	-421 256
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-258 148	-229 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 558 219	-1 640 438
Summa rörelsekostnader		-7 990 130	-9 456 478
Rörelseresultat		2 354 091	945 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	30 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 987	-1 251 301
Summa finansiella poster		-566 891	-1 221 186
Resultat efter finansiella poster		1 787 200	-275 921
Resultat före skatt		1 787 200	-275 921
Årets resultat		1 787 200	-275 921

BALANSRÄKNING

1

		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	177 028 206	176 528 644
Inventarier och maskiner	7	97 817	67 362
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>177 126 023</i>	<i>176 596 006</i>
Summa anläggningstillgångar		177 126 023	176 596 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 919	65 988
Övriga fordringar		27 819	123 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	333 214	331 212
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>436 952</i>	<i>520 958</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 506 072	5 156 818
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 506 072</i>	<i>5 156 818</i>
Summa omsättningstillgångar		5 943 024	5 677 776
SUMMA TILLGÅNGAR		183 069 047	182 273 782

	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	83 197 274	82 420 878
Upplåtelseavgifter	24 346 735	21 163 131
Fond för yttre underhåll	2 270 922	1 724 322
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>109 814 931</i>	<i>105 308 331</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 145 637	-4 323 116
Årets resultat	1 787 200	-275 921
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 358 437</i>	<i>-4 599 037</i>
Summa eget kapital	106 456 494	100 709 294
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 74 500 000	79 500 000
Summa långfristiga skulder	74 500 000	79 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 301 085	711 098
Övriga skulder	-137 680	328 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	949 148	1 024 416
Summa kortfristiga skulder	2 112 553	2 064 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	183 069 047	182 273 782

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	2017/2018	2016/2017
Hysesintäkter bostäder	-708 937	-768 813
Hysesintäkter lokaler	-2 937 596	-2 962 800
Hysesintäkter garage, p-platser, mc-platser	-925 490	-913 164
Årsavgift bostäder	-5 198 985	-5 166 436
Kabel-TV	-	-7 000
Elintäkter	-2 400	-2 400
Bränsletillägg	-410 110	-383 802
Fastighetsskatt	-153 998	-119 512
Periodiserade intäkter	54 148	25 823
Övriga intäkter	-35 355	-103 638
Summa	-10 318 723	-10 401 742

Not 3	Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
	Fastighetskötsel inkl extra	176 036	15 749
	Fastighetsstädning, inkl extra	143 303	210 346
	Sotning och OVK	4 132	74 060
	Hissbesiktning	7 410	3 677
	Elavgifter, inkl. vakanta lgh	323 919	341 918
	Värme	1 521 698	1 604 467
	Vatten och avlopp	196 018	205 495
	Renhållning	282 543	163 295
	Övriga driftskostnader, inkl Förhandlingsersättning	65 712	50 121
	Snöröjning	117 750	117 750
	Fastighetsförsäkring	294 957	280 782
	Försäkringsskador	441 193	-4 273
	Fastighetsskatt	389 821	386 895
	Kabel-TV, Bredband	72 373	78 218
	Teknisk Förvaltning	136 715	273 430
	Grundavtal Trädgård	82 400	94 713
	Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	62 877	156 822
	Grundavtal hissar	9 510	-
	Reparationer och underhåll, inkl planerat	1 444 615	3 094 333
	Summa	5 772 982	7 147 798

Not 4	Förvaltningskostnader	2017/2018	2016/2017
	Kontorsmaterial	5 174	-
	Hyra tvättstuga	16 960	8 316
	Porto	2 115	1 950
	Inkassokostnader	2 449	6 340
	Styrelsearvode	200 000	175 000
	Soc. kostn. styrelsearvode	58 148	54 985
	Revisionsarvoden	15 307	15 130
	Kameral förvaltning	197 537	194 636
	Extra kameral förvaltning	1 853	4 545
	Stämmokostnader	20 775	22 644
	Övriga kostnader	7 433	16 313
	Föreningsomkostnader	27 649	42 873
	Hemsida	456	14 180
	Konsultkostnader	42 401	37 542
	Bankkostnad	11 901	9 291
	Mäklararvode	36 500	36 000
	Serviceavg. branschorg, föreningsavgifter	12 271	11 496
	Summa	658 929	651 241

Not 5	Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	193 141 018	189 074 318
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 285 501	0
	Omklassificering moms balkonger, mm	–	4 066 700
	Utgående anskaffningsvärden	194 426 519	193 141 018
	Ingående avskrivningar	-16 612 374	-15 004 248
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 527 058	-1 608 126
	Utgående avskrivningar	-18 139 432	-16 612 374
	Redovisat värde	176 287 087	176 528 644
Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-08-31	2017-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	–	3 278 877
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	741 119	1 579 098
	Omklassificeringar m.m.	–	-4 857 975
	Utgående anskaffningsvärden	741 119	0
	Redovisat värde	741 119	0
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-08-31	2017-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	380 622	358 854
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	21 768
	Försäljningar/utrangeringar	61 616	–
	Utgående anskaffningsvärden	442 238	380 622
	Ingående avskrivningar	-313 259	-280 947
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-31 161	-32 312
	Utgående avskrivningar	-344 420	-313 259
	Redovisat värde	97 818	67 363

Not 8	Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	2018-08-31	2017-08-31
	Hisspartner	4 546	0
	FRUBO AB	16 553	16 278
	Trygg Hansa	309 679	294 957
	Sundbybergs avfall och vatten	0	19 977
	comhem AB	2 436	0
	Summa	333 214	331 212

Not 9	Långfristiga skulder	2018-08-31	2017-08-31
	Nordea 3978 88 3840 2019-06-28 0,52%	8 000 000	8 000 000
	Nordea 3978 88 29554 2019-04-18 0,363%	11 000 000	14 000 000
	Handelsbanken 612 554 2017-12-30 2,94%	0	15 000 000
	Handelsbanken 612 555 2017-12-30 2,94%	0	15 000 000
	Nordea 3978 88 29562 2019-04-18 0,363%	12 500 000	15 000 000
	Nordea 3978 88 38391 2019-06-28 0,52%	15 000 000	12 500 000
	Nordea 3978 88 16274 2018-12-28 0,52%	28 000 000	0
	Summa	74 500 000	79 500 000

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg

Nicholas Sagerholm

Tommy Sagerholm

Bo de Groot

Björn Grönberg

Alexander Hasmats

Susanne Paredes

Johan Wassberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor