

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen SOBELN 1

769606-7771

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Sobeln 1

Org. nr 769606-7771

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sobeln 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2012.

Allmänt om verksamheten

Brf Sobeln 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen upplåter 95 bostadslägenheter med bostadsrätt och 9 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 1 lokal, 16 garageplatser och 45 parkeringsplatser med hyresrätt.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten och har sedan den föregående ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Kerstin Lindholm	ordförande
Victoria Danielsson	sekreterare
Per Starenius	kassör
Björn Hedin	ledamot
Håkan Westlund	ledamot
Solveig Wahrman	suppleant
Agneta Ekström	suppleant
Roger Rikkonen	adjungerad

Valberedningen består 2012 av Stefan Ulvander och Carl-Henrik Lindblad.

Föreningens revisor är Jörgen Götehed på BoRevision.

Förändring av medlemmar

Under året har 12 lägenheter bytt ägare.

Förvaltning

Föreningen har medlemskap hos Fastighetsägarna AB. Ekonomisk förvaltare är Fastighetsägarna AB och Lundquistgruppen har haft hand om fastighetsskötseln.

Städdagar

Under året hölls ingen städdag i föreningen då det ansågs meningslöst på grund av stambytet och allt material som låg framme på många ställen.

Försäkring

Fastigheten var under 2012 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkring AB (ADE-försäkring). Fr.o.m. 1 maj 2013 har föreningen försäkringen i Folksam där även medlemmarnas bostadsrättstillägg till hemförsäkringen ingår.

Fastigheten

Fastigheten har under året genomgått stamrenovering.

Kontinuerligt fastighetsunderhåll har genomförts under året enligt fastställd underhållsplan.

Hyreslägenheter

En tidigare hyreslägenhet blev ledig och försålles på den öppna marknaden som bostadsrätt.

Planerade och påbörjade arbeten under 2012

- Genomgång av brandsäkerheten.
- Individuell varmvattenmätning och debitering.
- Fiberoptisk nätanslutning till Internet.
- Renovering av föreningslokalen för att kunna hyra ut den till de boende vid behov av tillfällig övernattnig för gäster.

Under året har föreningen gjort ett negativt resultat om 290 660 kronor, mestadels beroende ökade räntekostnader och kostnader för stambytet. Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 045 661
Årets resultat	<u>-290 660</u>
	-1 336 321

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-89 257
Överföring till fond för yttre underhåll	291 000
Balanserat resultat	<u>-1 538 064</u>
	-1 336 321

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentar. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	5 100 732	4 565 541
		<u>5 100 732</u>	<u>4 565 541</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 099 647	-2 683 815
Underhåll	3	-89 257	-128 750
Avskrivningar		-543 033	-543 033
Rörelseresultat		<u>1 368 795</u>	<u>1 209 943</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 882	4 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 662 337	-1 227 876
Resultat efter finansiella poster		<u>-290 660</u>	<u>-13 458</u>
Resultat före skatt		<u>-290 660</u>	<u>-13 458</u>
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		<u>-290 660</u>	<u>-13 459</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	133 347 168	115 891 786
Maskiner och inventarier	7		
		<u>133 347 168</u>	<u>115 891 786</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>133 347 168</u>	<u>115 891 786</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	128 659	122 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 096	61 738
		<u>197 755</u>	<u>183 835</u>
Kassa och bank	10	1 763 926	1 511 565
Summa omsättningstillgångar		<u>1 961 681</u>	<u>1 695 400</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>135 308 849</u>	<u>117 587 186</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		70 531 224	69 770 735
Upplåtelseavgifter		6 430 265	5 140 754
Fond för yttre underhåll		4 243 250	4 081 000
		<u>81 204 739</u>	<u>78 992 489</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 045 661	-869 952
Ansamlad förlust		-290 660	-13 459
		<u>-1 336 321</u>	<u>-883 411</u>
Summa eget kapital		<u>79 868 418</u>	<u>78 109 078</u>
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	12	264 094	
Övriga skulder till kreditinstitut	12	52 500 000	35 000 000
		<u>52 764 094</u>	<u>35 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		325 269	3 300 875
Skatteskulder		293 088	284 505
Övriga skulder		84 880	38 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 973 100	854 341
		<u>2 676 337</u>	<u>4 478 108</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>135 308 849</u>	<u>117 587 186</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		57 500 000	42 300 000
Summa		<u>57 500 000</u>	<u>42 300 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Ombyggnad sopphus	5,0
-Ombyggnad balkonger	2,0
-Maskiner och inventarier	20,0

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent. >

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Ärsavgifter	4 045 847	3 427 104
Hyrer	1 006 822	1 123 438
Övriga intäkter	48 063	14 999
Summa	5 100 732	4 565 541

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	302 909	297 246
Reparationer	330 963	296 339
El	242 906	163 679
Uppvärmning	885 157	885 236
Vatten	233 483	229 726
Sophämtning	148 737	117 046
Försäkringspremier	82 176	79 397
Fastighetsskatt	10 000	10 000
Fastighetsavgift	139 230	132 804
Övriga fastighetskostnader	11 980	11 275
Kabel TV	108 767	105 909
Styrelsearvoden	199 000	63 499
Sociala avgifter	57 011	19 636
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	208 622	209 364
Övr externa tjänster	114 422	36 493
Övriga driftskostnader	4 284	6 167
Summa	3 099 647	2 683 816

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

Bostäder	30 000	-
Byggnad	59 257	128 750
	89 257	128 750

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 909	3 832
Ränteintäkter skattefria	973	643
Summa	2 882	4 475

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 662 337	1 226 429
Övriga räntekostnader	-	1 447
Summa	1 662 337	1 227 876

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	64 499 414	64 499 414
-Mark	39 883 735	39 883 735
-Ombyggnad	10 721 268	10 721 268
-Pågående ombyggnad	22 083 138	4 084 723
	<u>137 187 555</u>	<u>119 189 140</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 297 354	-2 754 321
-Årets avskrivning enligt plan	-543 033	-543 033
	<u>-3 840 387</u>	<u>-3 297 354</u>
Redovisat värde vid årets slut	133 347 168	115 891 786
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 813 000	56 813 000
Mark	40 187 000	40 187 000
	<u>97 000 000</u>	<u>97 000 000</u>
 Bostäder	 96 000 000	 96 000 000
Lokaler	1 000 000	1 000 000
	<u>97 000 000</u>	<u>97 000 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 713	121 713
	<u>121 713</u>	<u>121 713</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 713	-121 713
	<u>-121 713</u>	<u>-121 713</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

Skattekontot	123 259	122 097
Övrigt	5 400	-
	<u>128 659</u>	<u>122 097</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	27 704	26 767
Kabel-tv	27 053	26 273
Webforum	2 448	-
Fastigheteägarna AB	3 258	8 698
SE Direkt	270	-
Sajthotellet	863	-
Solstigen	7 500	-
	<u>69 096</u>	<u>61 738</u>

Not 10 Kassa och bank

	2012	2011
Nordea	55 612	58 814
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 708 314	1 452 751
	1 763 926	1 511 565

Not 11 Eget kapital

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Ansamlad förlust	Summa
Belopp vid årets ingång	69 770 735	5 140 754	4 081 000	-869 952	-13 459	78 109 078
Disposition enligt stämmobeslut			162 250	-175 709	13 459	
Årets förändring	760 489	1 289 511			-290 660	-290 660
Belopp vid årets utgång	70 531 224	6 430 265	4 243 250	-1 045 661	-290 660	
			81 204 739	-1 336 321		79 868 418

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Nordea	rörligt	rörligt	15 000 000		15 000 000
Nordea	rörligt	rörligt	15 000 000		15 000 000
Nordea	rörligt	rörligt	5 000 000		5 000 000
Nordea	rörligt	rörligt	10 000 000		-
Nordea	rörligt	rörligt	7 500 000		-
			52 500 000	-	35 000 000

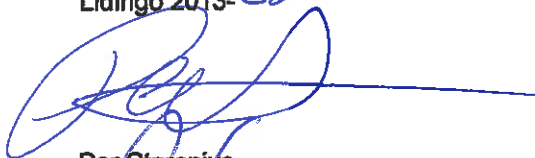
Checkräkningskredit(limit7 500 000 kr) -264 093,78

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntor	267 417	169 713
Förutbetalda hyror och avgifter	339 422	388 223
Lundqvistgruppen AB	4 350	16 300
Fortum	85 146	45 434
Lidingö Stad	50 175	83 684
Fastighetsägarna AB	16 940	8 133
Revisionsarvode	20 000	20 000
Hiss och Elteknik	99 500	-
Fjärrvärme	-	108 248
Sociala avgifter	57 011	-
Polygon	-	10 875
Handelsbanken	1 613	1 631
Vatten	57 526	-
Övrigt avlopp	-	2 100
Titania Bygg AB	955 687	-
Solstigen18312	18 313	-
	1 973 100	854 341

Underskrifter

Lidingö 2013-05-24



Per Starenius



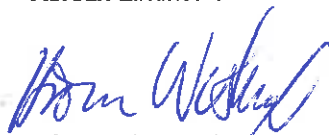
Björn Hedin



Kerstin Lindholm



Victoria Danielsson



Håkan Westlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-29

Den avviker från standard-
utförandet.



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1, org.nr 769606-7771

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 för år 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 den 31 december 2012 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 Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 för år 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 av 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 ersättningsskyldig 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska årsavgiften bestrida föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt avsättningar till yttre fond. Av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott 2012, vilket innebär att årsavgifterna inte har skapat utrymme för avsättning till yttre fond.

I stadgarna anges också att årsredovisning ska lämnas till revisorerna senast sex veckor före föreningsstämman samt att revisionsberättelse ska avlämnas senast tre veckor före stämman. Handlingarna har inte avlämnats inom dessa tidsperioder.

Stockholm den 29 maj 2013

Jörgen Götehed

BoRevision AB