

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen SOBELN 1

769606-7771

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Sobeln 1

Org. nr 769606-7771

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sobeln 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2013.

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:

Håkan Westlund	ordförande
Martin Uhlin	vice ordförande
Victoria Danielsson	sekreterare
Per Starenius	kassör
Saara Sevebo	ledamot
Marianne Barker	ledamot
Kerstin Lindholm	suppleant
Solveig Wahrman	suppleant
Frida Bäck	suppleant
Roger Rikkonen	adjungerad
Göran Jansson	adjungerad

Valberedningen består 2013 av Stefan Ulvander och Catharina Wendelius.

Föreningens revisor är Jörgen Götehed på BoRevision.

Förändring av medlemmar

Under året har 11 lägenheter bytt ägare.

Förvaltning

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

Städdagar

Under året har två städdagar hållits i föreningen. Vid vårens städdag krattades mängder av löv bort då inget gjorts året innan och under höstens städdag rensades huvudsakligen vindar och källare från skräp.

Försäkring

Fastigheten var t.o.m. april månad 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

Kontinuerligt fastighetsunderhåll har genomförts under året enligt fastställd underhållsplan. Vår nya fastighetsskötare har utfört det regelbundna underhållet på ett föredömligt sätt.

Snörasskydd har satts upp över samtliga balkongtak för att förebygga farliga nedfall i samband med töväder.

Garantiarbeten efter stamreoveringen har pågått under året. Garantitiden för arbetena löper på två år och för material för material på fem år. Under 2014 kommer alltså arbetsgarantierna successivt att upphöra.

Säkerhetsdörrar har monterats i de flesta av lägenheterna vilket har förbättrat inbrotts- och brandsäkerheten.

Den gamla stenmangeln i tvättstugan, som knappast användes av någon, har forslats bort.

Enkelriktningsskylt på den lokala körbanan utanför Källängsvägen 9 har satts upp av säkerhetsskäl för utpasserande från huset.

Beträffande trädgårdsyrtorna har ett antal nya buskar planterats vid 11:ans gavel där det grävts för fiberledning. Vidare har föryngringsklippning av buskar mellan 9:an och 11:an och kapning av nedhängande döda grenar gjorts. Några mindre träd sågades ned bl.a. vid ingången till tvättstugan. Gräsmattorna har klippts med en nyanskaffad gräsklippare och ogräsbekämpning har utförts i trapporna förutom i gräsmattor och rabatter.

Styrelsen har kontrollerat samtliga källar- och vindsförråd för att utröna vilka som övergetts.

Föreningens lokal har varit flitigt uthyrd till de boende under året och är mycket uppskattad.

Planerade och påbörjade arbeten under 2013

- Individuell varmvattenmätning och debitering. Arbetet fördröjdes under året på grund av tekniska problem med mätarna och hade vid årets slut ännu inte kommit igång.
- Dränering av husgrunden till Källängsvägen 7 planerad. Orsaken var fuktgenomslag till en av de nya lägenheterna i bottenplanet efter den extremt nederbördsrika vintern 2011 - 2012

Under året har föreningen gjort ett negativt resultat om 474 592 kronor.
Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 538 064
Årets resultat	<u>-474 592</u>
	-2 012 656

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-175 352
Överföring till fond för yttre underhåll	330 654
Balanserat resultat	<u>-2 167 958</u>
	-2 012 656

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	5 019 425	5 100 732
		<u>5 019 425</u>	<u>5 100 732</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 864 982	-3 099 647
Underhåll	3	-175 352	-89 257
Avskrivningar		-1 054 318	-543 033
Rörelseresultat		<u>924 773</u>	<u>1 368 795</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 775	2 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 405 140	-1 662 337
Resultat efter finansiella poster		<u>-474 592</u>	<u>-290 660</u>
Resultat före skatt		<u>-474 592</u>	<u>-290 660</u>
Årets resultat		<u>-474 592</u>	<u>-290 660</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	135 767 844	133 347 168
Maskiner och inventarier	7	-	-
		<u>135 767 844</u>	<u>133 347 168</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 767 844</u>	<u>133 347 168</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	135 755	128 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	71 792	69 096
		<u>207 547</u>	<u>197 755</u>
Kassa och bank	10	1 858 325	1 763 926
Summa omsättningstillgångar		<u>2 065 872</u>	<u>1 961 681</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>137 833 716</u>	<u>135 308 849</u>

JK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		72 439 048	70 531 224
Upplåtelseavgifter		10 097 441	6 430 265
Fond för yttre underhåll		4 444 993	4 243 250
		<u>86 981 482</u>	<u>81 204 739</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 538 064	-1 045 661
Ansamlad förlust		-474 592	-290 660
		<u>-2 012 656</u>	<u>-1 336 321</u>
Summa eget kapital		<u>84 968 826</u>	<u>79 868 418</u>
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	12	-	264 094
Övriga skulder till kreditinstitut	12	51 500 000	52 500 000
		<u>51 500 000</u>	<u>52 764 094</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		134 316	325 269
Skatteskulder		285 884	293 088
Övriga skulder		70 409	84 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	874 281	1 973 100
		<u>1 364 890</u>	<u>2 676 337</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>137 833 716</u>	<u>135 308 849</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder			
Ställda säkerheter		57 500 000	57 500 000
Summa		<u>57 500 000</u>	<u>57 500 000</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
-Stambyte	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 22 procent. X

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	4 166 840	4 045 847
Hyror	824 582	1 006 822
Övriga intäkter	28 003	48 063
Summa	5 019 425	5 100 732

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	265 854	302 909
Reparationer	248 792	330 963
El	144 110	242 906
Uppvärmning	933 079	885 157
Vatten	96 705	233 483
Sophämtning	176 879	148 737
Försäkringspremier	76 256	82 176
Fastighetsskatt	12 180	10 000
Fastighetsavgift	123 420	139 230
Övriga fastighetskostnader	19 785	11 980
Kabel TV	112 356	108 767
Styrelsearvoden	198 999	199 000
Sociala avgifter	41 002	57 011
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	189 179	208 622
Övr externa tjänster	174 880	114 422
Övriga driftskostnader	31 506	4 284
Summa	2 864 982	3 099 647

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

Bostäder	-	30 000
Byggnad	175 352	59 257
	175 352	89 257

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	5 085	1 909
Ränteintäkter skattefria	690	973
Summa	5 775	2 882

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	1 405 140	1 661 173
Övriga räntekostnader	-	1 164
Summa	1 405 140	1 662 337

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

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
-Stambyte	25 558 132	22 083 138
	<u>140 662 549</u>	<u>137 187 555</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 840 387	-3 297 354
-Årets avskrivning enligt plan	-1 054 318	-543 033
	<u>-4 894 705</u>	<u>-3 840 387</u>
Redovisat värde vid årets slut	135 767 844	133 347 168
Taxeringsvärde		
Byggnader	62 789 000	56 813 000
Mark	47 429 000	40 187 000
	<u>110 218 000</u>	<u>97 000 000</u>
Bostäder	109 000 000	96 000 000
Lokaler	1 218 000	1 000 000
	<u>110 218 000</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	130 355	123 259
Övrigt	5 400	5 400
	<u>135 755</u>	<u>128 659</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2013
Försäkringspremie	24 281	27 704
Kabel-tv	27 645	27 053
Webforum	2 720	2 448
Fastigheteägarna AB	-	3 258
SE Direkt	270	270
Sajthotellet	-	863
Solstigen	16 876	7 500
	<u>71 792</u>	<u>69 096</u>

Not 10 Kassa och bank

Nordea	40 571	55 612
Nordea checkräkningskredit	58	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 817 696	1 708 314
	1 858 325	1 763 926

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Ansamlad förlust	
Belopp vid årets ingång	70 531 224	6 430 265	4 243 250	-1 045 661	-290 660	79 868 418
Disposition enligt stämmobeslut			201 743	-492 403	290 660	
Årets förändring	1 907 824	3 667 176			-474 592	-474 592
Belopp vid årets utgång	72 439 048	10 097 441	4 444 993	-1 538 064	-474 592	
			86 981 482		-2 012 656	84 968 826

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

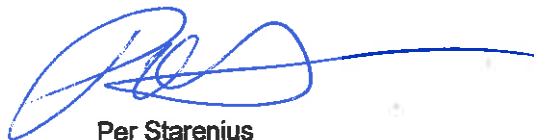
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Nordea	2014-12-19	1,92%	14 000 000		15 000 000
Nordea	2014-12-19	1,92%	15 000 000		15 000 000
Nordea	rörligt	2,57%	3 000 000		5 000 000
Nordea	2014-01-13	2,57%	10 000 000		10 000 000
Nordea	2014-12-23	1,92%	9 500 000		7 500 000
			51 500 000	-	52 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntor	201 009	267 417
Förutbetalda hyror och avgifter	339 861	339 422
Lundqvistgruppen AB	-	4 350
Fortum	42 041	85 146
Lidingö Stad	94 282	50 175
Fastighetsägarna AB	-	16 940
Revisionsarvode	20 000	20 000
Hiss och Elteknik	-	99 500
Fjärrvärme	127 156	-
Sociala avgifter	41 002	57 011
Bolagsjuristerna i Mälardalen KB	6 750	-
Handelsbanken	1 276	1 613
Vatten	6	57 526
BK Fastigheter	898	-
Titania Bygg AB	-	955 687
Solstigen18312	-	18 313
	874 281	1 973 100

Underskrifter

Lidingö 2014-05-13



Per Starenius



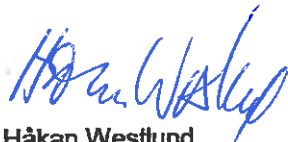
Saara Sevebo



Marianne Barker



Victoria Danielsson



Håkan Westlund



Martin Uhlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-15



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

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 2013.

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.

Räkenskapsansvar

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 2013 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 2013.

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.

Räkenskapsansvar

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 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.

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar en förlust 2013. Årsavgifterna har därmed inte skapat överskott motsvarande den avsättning som ska göras till fond för yttre underhåll.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen har inte avlämnats inom de tidsramar som anges i föreningens stadgar.

Stockholm den 15 maj 2014



Jörgen Götehed
BoRevision