

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen SOBELN 1

769606-7771

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkningen	8-9
Upplýsningar till balansräkningen	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Sobeln 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information 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 upplät, under 2014, 97 bostadslägenheter med bostadsrätt och 7 med hyresrätt. Vidare upplät föreningen 3 lokaler, 16 garageplatser och 46 parkeringsplatser med hyresrätt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Dränering av husgrunden till Källängsvägen 7 utfördes under året. Orsaken var fuktgenomslag till en av de nya lägenheterna i bottenplanet efter den extremt nederbördsrika vintern 2011 – 2012. I samband med detta planterades nytt gräs runt fasaden.

Under året har 1 städdag hållits i föreningen. Främst har vinden rensats från skräp samt stenar bortforslats i samband med dräneringsarbetet på Källängsvägen 7 inför planteringen av nytt gräs.

Kontinuerligt fastighetsunderhåll har genomförts under året enligt fastställd underhållsplan. Vår fastighetsskötare har utfört det regelbundna underhållet enligt våra önskemål.

Avgifterna höjdes med 5% fr.o.m. andra kvartalet 2014

Ytterbelysningen har bytts ut under våren.

Efter beslut på stämman 2014 placerades en studsmatta mellan 9:an och 11:an. Detta var mycket uppskattat av många och bidrog till en mer levande atmosfär kring husen.

Föreningen har förhandlat fram ett nytt elavtal med Fortum, samt bytt bank till SHB som erbjuder nära och personlig service på Näset. I samband med detta har vi även förhandlat ner räntorna för våra lån.

Garantiarbeten efter stamreningen har pågått under året. Garantitiden för arbetena löper på två år och för material för material på fem år. Under 2014 har alltså arbetsgarantin upphört.

Garantibesiktning genomfördes enligt avtal och felaktigheter åtgärdades av Titania. I samband med garantibesiktningen utfördes också en särskild elbesiktning med anledning av att el-funktionen inte var tillfyllest. De boende som drabbats har erbjudits åtgärd.

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2003	Renovering av hissar
2006	Byte, förstoring samt inglasning av balkonger
2012	Stambyte
2013	Snörasskydd över samtliga balkongtak
2014	Dränering husgrund Källängsvägen 7

Brf Sobeln 1

Org. nr 769606-7771

Planerade och påbörjade arbeten under 2015

- Byte av cirkulationspump och installation av avgasare utfört våren 2015
- En trappa byggdes under våren mellan trottoaren och parkeringen norr om gaveln till 9:an.
- Individuell varmvattenmätning och debitering. P.g.a. återkommande tekniska problem med mätarna, som bytts ut i omgångar, fördröjdes arbetet ytterligare och hade vid årets slut ännu inte kommit igång. Planen är att sätta igång med mätning och debitering tredje kvartalet 2015.
- Asfaltering av lokalkörbanan och P-platser, justering eller byte av kantstenar mot gräsytor är planerat till sommaren
- Renovering tvättstugan, diskuteras på årsstämman i maj 2015.
- Bättring av yttertakmålning och tätning av eventuella läckor
- Målning alternativt byte av garagedörrarna
- Iordningställande av den tidigare lekplatsen mellan 7:an och 9:an till en gemensam grillplats
- Byte av låssystem
- Nya cykelställ

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-27. På stämman deltog 36 medlemmar. Föreningen hade vid 2014 års slut 130 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sobeln 1 i Lidingö stad med adresserna Källängsvägen 7, 9 och 11. Husen byggdes 1958 och Brf Sobeln 1 köpte dem 2003. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Vidare ingår medlemmarnas bostadsrättstillägg till hemförsäkringen i föreningens försäkring.

Under året har 8 bostadsrätter bytt ägare.
Två hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter och sålts.

Försäljningarna av två hyresrätter har ökat insatserna med 1,516 miljoner och upplåtelseavgifterna med 3,463 miljoner.

Föreningens fördelning mellan bostadsrätter, hyresrätter och lokaler:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
97	lägenheter, bostadsrätt	7 277
7	lägenheter, hyresrätt	299
3	lokaler, hyresrätt	35

Styrelse

Styrelsen har sedan den föregående ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Martin Uhlin	ordförande
Saara Sevebo	vice ordförande
Victoria Danielsson	sekreterare
Per Starenius	kassör
Åsa Ineheim Hammar	ledamot
Maria Mattsson Gallego	ledamot
Agneta Ekström	suppleant
Solveig Wahrman	suppleant
Catharina Winell	suppleant

Föreningens firma tecknas två styrelsemedlemmar gemensamt.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Brf Sobeln 1

Org. nr 769606-7771

Revisor

Revisor har varit Jörgen Götehed med av honom utsedd suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen bestod 2014 av Stefan Ulvander och Catharina Wendelius.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. BK Fastighetsservice har haft hand om fastighetsskötseln.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder var under 2014 ca 603 kronor per kvm.

Budget för år 2015

Budgeten visar ett positivt resultat för 2015.

Avgifterna har därför sänkts med 5% fr.o.m. andra kvartalet 2015

Vi har under det första kvartalet sålt en till hyresrätt och kommer att amortera på våra lån.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	5 276	4 991	5 101	4 566	4 379
Rörelseresultat	1 144	925	1 075	1 210	723
Res. e. finansiella poster	262	-475	-584	-13	177
Balansomslutning	135 977	137 838	134 751	117 587	115 346
Fond för yttre underhåll	4 600	4 445	4 343	4 081	3 919

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 167 958
Årets resultat	262 077
	-1 905 881

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-230 120
Överföring till Fond för yttre underhåll	330 654
Balanserat resultat	-2 006 415
	1 905 881

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 275 615	4 991 430
Övriga rörelseintäkter	2	17 133	27 995
Summa rörelseintäkter		5 292 748	5 019 425
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 516 070	-2 800 334
Personalkostnader	4	-255 627	-240 001
Avskrivningar		-1 376 815	-1 054 318
Summa rörelsekostnader		-4 148 512	-4 094 653
Rörelseresultat		1 144 236	924 772
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 961	5 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-888 120	-1 405 140
Summa finansiella poster		-882 159	-1 399 365
Resultat efter finansiella poster		262 077	-474 593
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		262 077	-474 593
Skatter			
Årets resultat		262 077	-474 592

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	134 391 029	135 767 844
Maskiner, inventarier och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		134 391 029	135 767 844
Summa anläggningstillgångar		134 391 029	135 767 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		130 198	135 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 748	71 792
Summa kortfristiga fordringar		177 946	207 547
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 408 275	1 858 325
Summa kassa och bank		1 408 275	1 858 325
Summa omsättningstillgångar		1 586 221	2 065 872
SUMMA TILLGÅNGAR		135 977 250	137 833 716

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 516 489	82 536 489
Fond för yttre underhåll		4 600 295	4 444 993
Summa bundet eget kapital		92 116 784	86 981 482
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 167 958	-1 538 064
Årets resultat		262 077	-474 592
Summa ansamlad förlust		-1 905 881	-2 012 656
Summa eget kapital		90 210 903	84 968 826
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 500 000	51 500 000
Summa långfristiga skulder		44 500 000	51 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		142 473	134 316
Skatteskulder		271 692	285 884
Övriga skulder		60 751	70 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		791 431	874 281
Summa kortfristiga skulder		1 266 347	1 364 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 977 250	137 833 716

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	57 500 000	57 500 000
Summa ställda säkerheter	57 500 000	57 500 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		

-X

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,0	0,5
Ombyggnad sopphus	5,0	5,0
Ombyggnad balkonger	2,0	2,0
Stambyte	2,0	2,0
Maskiner och inventarier	20,0	20,0

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	4 388 469	4 166 840
Hyror	887 146	824 582
Övriga hyresintäkter	-	8
	<u>5 275 615</u>	<u>4 991 430</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter	7 766	13 330
Pantsättningsavgifter	9 367	14 665
Summa	<u>17 133</u>	<u>27 995</u>

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	44 753	36 954
Städning	89 107	89 248
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 143	13 319
Trädgårdsskötsel	-	5 492
Snöröjning	70 257	120 840
Reparationer	220 643	248 792
Underhåll	230 120	175 352
El	131 248	144 110
Uppvärmning	862 481	933 079
Vatten	126 607	96 705
Sophämtning	189 131	176 879
Försäkringspremie	75 258	76 256
Fastighetsavgift bostäder	124 134	123 420
Fastighetsskatt lokaler	12 130	12 180
Övriga fastighetskostnader	8 387	32 118
Kabel-tv/Bredband/IT	61 381	112 356
Revisionsarvode	20 000	20 000
Förvaltningsarvode ekonomi	132 116	129 240
Panter och överlåtelse	17 133	27 995
Förvaltningsarvode teknik	-	47 606
Juridiska åtgärder	15 138	76 834
Övriga externa tjänster	75 903	101 559
	<u>2 516 070</u>	<u>2 800 334</u> <i>x</i>

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	200 000	198 999
Sociala kostnader	55 627	41 002
	255 627	240 001

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början		
-Byggnad	64 703 016	64 703 016
-Ombyggnad	10 517 666	10 517 666
-Stambyte	25 558 132	25 558 132
-Mark	39 883 735	39 883 735
	140 662 549	140 662 549

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-4 894 705	-3 840 387
-Årets avskrivning enligt plan	-1 376 815	-1 054 318
	-6 271 520	-4 894 705

Redovisat värde vid årets slut

134 391 029	135 767 844
--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	62 789 000	62 789 000
Mark	47 429 000	47 429 000
	110 218 000	110 218 000

Bostäder

Lokaler	109 000 000	109 000 000
	1 218 000	1 218 000
	110 218 000	110 218 000

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	121 713	121 713
	121 713	121 713

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-121 713	-121 713
	-121 713	-121 713

Redovisat värde vid årets slut

->

Not 7 Kassa och bank

	2014	2013
Nordea	74 043	40 571
Nordea	5 864	58
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 328 368	1 817 696
Summa	1 408 275	1 858 325

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	72 439 048	10 097 441	4 444 993	-1 538 064	-474 592	82 536 489
Årets förändring	1 516 917	3 463 083				4 980 000
Disposition enligt stämmobeslut			155 302	-629 894	474 592	
Årets resultat					262 077	262 077
Belopp vid årets utgång	73 955 965	13 560 524	4 600 295	-2 167 958	262 077	87 778 566

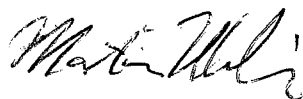
Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
NHYP	2015-01-13	1,466%	10 000 000	4 000 000	14 000 000
SHYP	2015-12-21	1,005%	10 000 000	-	10 000 000
SHYP	2016-12-01	1,0900%	15 000 000	-	15 000 000
SHYP	2015-12-23	1,009%	9 500 000	-	9 500 000
NHYP	-	-	-	3 000 000	3 000 000
			44 500 000	7 000 000	51 500 000

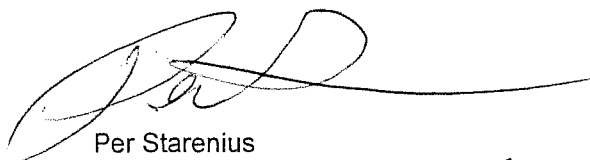
Bostadsrättsföreningen SOBELN 1
769606-7771

Underskrifter

Lidingö 2015-05-15



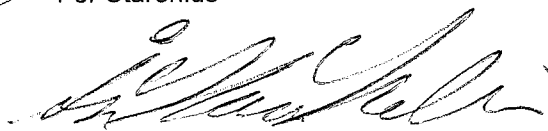
Martin Uhlin



Per Starenius



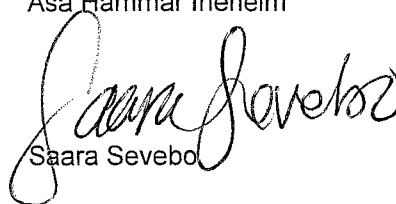
Victoria Danielsson



Asa Hammar Inenheim

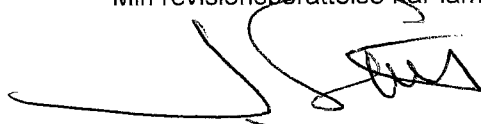


Maria Mattson Gallego



Saara Sevebo

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-15



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 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.

Stockholm den 19 maj 2015

Jörgen Götehed
BoRevision