

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen SOBELN 1

769606-7771

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31



Brf Sobeln 1

Org nr 769606-7771

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sobeln 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2011.

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 91 bostadslägenheter med bostadsrätt och 11 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 3 lokaler, 15 garageplatser och 44 parkeringsplatser med hyresrätt.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten och har sedan den föregående ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Kerstin Lindholm	ordförande
Peter Almberger	sekreterare
Per Starenius	kassör
Victoria Danielsson	ledamot
Gunnar Larsson	ledamot
Gunilla Norberg	suppleant
Agneta Ekström	suppleant
Björn Hedin	adjungerad

Valberedningen består 2011 av Stefan Ulvander och Gunnel Viklund.

Föreningens revisor är Bernt Eriksson på BoRevision AB.

Förändring av medlemmar

Under året har 6 lägenheter bytt ägare.

Förvaltning

Föreningen har medlemskap hos Fastighetsägarna AB. Ekonomisk förvaltare är Fastighetsägarna AB och fastighetsskötsel sköts av Lundquistgruppen.

Städdagar

Under året har 1 städdag hållits i föreningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsmäklare Bolander & Co med tecknad försäkring hos Trygg Hansa Försäkring AB (ADE-försäkring).

Fastigheten

Kontinuerligt fastighetsunderhåll har genomförts under året enligt fastställd underhållsplan.

Planerade och påbörjade arbeten under 2011

- Planering, ramupphandling och anbudsförfarande för stamrenovering med extern konsult WSP.
- Informationsmöte ang stamrenoveringen med projektledare WSP, april 2011.
- Besiktning av redan renoverade badrum (37 st) av Seveko VVS konsult, april 2011 och efterföljande informationsmöte, juni 2011.
- Nytt staket vid P-platserna, maj 2011.
- Reparation (lagning och tätning) av samtliga garagedörrar, augusti 2011.
- Informationsmöte angående igångsättandet av stamrenoveringen med WSP och entreprenören Titania, oktober 2011.

Under året har föreningen gjort ett negativt resultat om 21 000 kronor, mestadels beroende på ränteläget. Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-869 952
Årets resultat	<u>-13 459</u>
	-883 411

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-128 750
Överföring till fond för yttre underhåll	291 000
Ansamlad förlust	<u>-1 045 661</u>
	-883 411

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 565 541	4 378 673
		<u>4 565 541</u>	<u>4 378 673</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-2 683 815	-3 060 169
Underhåll	3	-128 750	-52 500
Avskrivningar		-543 033	-543 033
Rörelseresultat		<u>1 209 943</u>	<u>722 971</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 475	1 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 227 876	-547 251
Resultat efter finansiella poster		<u>-13 458</u>	<u>176 967</u>
Resultat före skatt		<u>-13 458</u>	<u>176 967</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-13 459</u>	<u>176 967</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	115 891 786	112 394 034
Maskiner och inventarier	7	-	-
		<u>115 891 786</u>	<u>112 394 034</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>115 891 786</u>	<u>112 394 034</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	122 097	141 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 738	62 951
		<u>183 835</u>	<u>204 912</u>
Kassa och bank	10	1 511 565	2 747 861
Summa omsättningstillgångar		<u>1 695 400</u>	<u>2 952 773</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>117 587 186</u>	<u>115 346 807</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 770 735	69 770 735
Upplåtelseavgifter		5 140 754	5 140 754
Fond för yttre underhåll		4 081 000	3 918 670
		<u>78 992 489</u>	<u>78 830 159</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-869 952	-884 589
Ansamlad förlust		-13 459	176 967
		<u>-883 411</u>	<u>-707 622</u>
Summa eget kapital		<u>78 109 078</u>	<u>78 122 537</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	35 000 000	35 944 000
		<u>35 000 000</u>	<u>35 944 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 300 875	193 657
Skatteskulder		284 505	301 061
Övriga skulder		38 387	13 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	854 341	771 730
		<u>4 478 108</u>	<u>1 280 270</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>117 587 186</u>	<u>115 346 807</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Hyres- 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

	2011	2010
Arsavgifter	3 427 104	3 264 336
Hyror	1 123 438	1 099 257
Övriga intäkter	14 999	15 080
Summa	4 565 541	4 378 673

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	297 246	442 292
Reparationer	296 339	491 751
El	163 679	172 796
Uppvärmning	885 236	960 424
Vatten	229 726	213 583
Sophämtning	117 046	107 617
Försäkringspremier	79 397	76 354
Fastighetsskatt	10 000	10 000
Fastighetsavgift	132 804	130 254
Övriga fastighetskostnader	11 275	11 673
Kabel TV	105 909	101 849
Styrelsearvoden	63 499	45 000
Sociala avgifter	19 636	13 688
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Förvaltningsarvode	209 364	193 946
Övr externa tjänster	36 493	58 566
Övriga driftskostnader	6 166	10 375
Summa	2 683 815	3 060 168

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

Byggnad	128 750	52 500
	128 750	52 500

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 832	1 187
Ränteintäkter skattefria	643	60
Summa	4 475	1 247

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 227 876	547 112
Övriga räntekostnader	-	139
Summa	1 227 876	547 251

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	64 499 414	64 499 414
-Mark	39 883 735	39 883 735
-Ombyggnad	10 718 933	10 718 933
-Pågående ombyggnad	4 084 723	43 938
	119 186 805	115 146 020
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 751 986	-2 208 953
-Årets avskrivning enligt plan	-543 033	-543 033
	-3 295 019	-2 751 986
Redovisat värde vid årets slut	115 891 786	112 394 034
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 813 000	56 813 000
Mark	40 187 000	40 187 000
	97 000 000	97 000 000
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	1 000 000	1 000 000
	97 000 000	97 000 000

Not 7 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 8 Övriga fordringar

Skattekontot	122 097	141 961
	122 097	141 961

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	26 767	25 862
Kabel-tv	26 273	25 457
Fastigheteägarna AB	8 698	11 632
	61 738	62 951

Not 10 Kassa och bank

	2011	2010
Nordea	58 814	6 490
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 452 751	2 741 371
	1 511 565	2 747 861

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	69 770 735	5 140 754	3 918 670	-884 589	176 967	78 122 537
Disposition enligt stämmobeslut			162 330	14 637	-176 967	
Årets förändring	-	-			-13 459	-13 459
Belopp vid årets utgång	69 770 735	5 140 754	4 081 000	-869 952	-13 459	
			78 992 489		-883 411	78 109 078

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2010-12-31
Nordea	rörligt	rörlig	15 000 000		15 000 000
Nordea	rörligt	rörlig	15 000 000		15 000 000
Nordea	rörligt	rörlig	5 000 000	944 000	5 944 000
			35 000 000	944 000	35 944 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Räntor	169 713	109 407
Förutbetalda hyror och avgifter	388 223	311 610
Lundqvistgruppen AB	16 300	8 487
Fortum	45 434	47 184
Lidingö Stad	83 684	23 268
Fastighetsägarana AB	8 133	7 208
Revisionsarvode	20 000	20 000
Pehab	-	31 688
Fjärrvärme	108 248	142 537
Sociala avgifter	-	14 767
Polygon	10 875	-
Handelsbanken	1 631	-
Vatten	-	53 199
Övrigt avlopp	2 100	-
Solstigen	-	2 375
	854 341	771 730

Underskrifter

Lidingö 2012-04-13



Per Stårenius



Peter Almberger



Kerstin Lindholm



Victoria Danielsson



Gunnar Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-16



Bernt Eriksson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1
Organisationsnummer 769606-7771

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sobeln 1 för år 2011.

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.

Revisorernas 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.

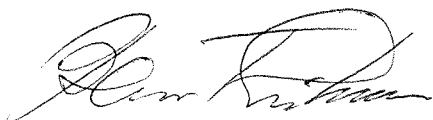
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 2011 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.

Stockholm 2012-04-16



Bernt Eriksson
BoRevision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.