

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen SOBELN 1
769606-7771
Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

51

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sobeln 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2009

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 92 bostadslägenheter med bostadsrätt och 10 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 4 lokaler, 15 garageplatser och 43 parkeringsplatser med hyresrätt.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och har sedan den föregående ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Petra Larsson	ordförande
Stefan Ulvander	sekreterare
Per Starenius	kassör
Victoria Danielsson	ledamot
Johan Dahlstrand	ledamot
Kerstin Lindholm	suppleant
Gunnel Viklund	suppleant
Gunilla Norberg	suppleant

Föreningens revisor är Bernt Eriksson från Borevision.

Förändring av medlemmar

Under året har 6 bostadsrättslägenheter bytt ägare. Föreningen har även sålt två tidigare hyreslägenheter.

Förvaltning

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

Städdagar

Under året har två städdagar hållits i föreningen.

Försäkring

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

Fastigheten

Kontinuerligt fastighetsunderhåll har genomförts under året enligt fastställd underhållsplan.

Planerade och påbörjade arbeten under 2009

- arbete med trädgården har fortsatt enligt förslag från landskapsarkitekt
- ny och utökad utomhusbelysning har monterats
- styrelsen har påbörjat att ta in offerter på stamreovering
- numrering av lägenheterna enligt Lantmäteriets normer har genomförts
- nya entretak har monterats

Ekonomi

Under året har föreningen gjort ett positivt resultat om 289,878 kronor.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1,163,735
Årets resultat	<u>289,878</u>
	- 873,857

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 204,098
Överföring till fond för yttre underhåll	214,830
Balanserat resultat	- <u>884,589</u>
	- 873,857

För mer detaljer om föreningens ekonomi hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Nettoomsättning	1	4 403 736 4 403 736	4 299 763 4 299 763
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-2 720 800	-2 395 496
Underhåll	3	-204 098	-186 019
Avskrivningar		-544 214	-563 997
Rörelseresultat		934 624	1 154 251
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	95 424	48 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-715 205	-2 017 363
Resultat efter finansiella poster		314 843	-814 967
Resultat före skatt		314 843	-814 967
Skatt på årets resultat		-24 965	-13 101
Årets resultat		289 878	-828 068

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	112 895 464	113 400 257
Maskiner och inventarier	7	-	-
		<u>112 895 464</u>	<u>113 400 257</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 895 464</u>	<u>113 400 257</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	66 021	157 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	54 588	47 369
		<u>120 609</u>	<u>204 536</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	10	-	1 921 652
		<u>1 810 967</u>	<u>352 532</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 931 576</u>	<u>2 478 720</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>114 827 040</u>	<u>115 878 977</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 770 735	68 401 042
Upplåtelseavgifter		5 140 754	2 950 447
Fond för yttre underhåll		3 907 938	3 907 938
		<u>78 819 427</u>	<u>75 259 427</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 163 735	-335 667
Årets resultat		289 878	-828 068
		<u>-873 857</u>	<u>-1 163 735</u>
Summa eget kapital		<u>77 945 570</u>	<u>74 095 692</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	35 944 000	40 000 000
		<u>35 944 000</u>	<u>40 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		115 280	808 306
Skatteskulder		161 242	253 887
Övriga skulder		452	643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	660 496	720 449
		<u>937 470</u>	<u>1 783 285</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>114 827 040</u>	<u>115 878 977</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

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
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

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

6

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Ärsavgifter	3 232 300	3 187 991
Hyrer	1 160 609	1 088 725
Övriga intäkter	10 827	23 047
Summa	4 403 736	4 299 763

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	314 966	275 980
Reparationer	259 446	171 105
El	189 067	119 551
Uppvärmning	873 252	821 841
Vatten	202 383	189 865
Sophämtning	147 997	119 487
Försäkringspremier	72 431	68 728
Självrisk försäkringsskada	20 500	-
Fastighetsskatt	6 100	6 100
Fastighetsavgift	129 744	122 400
Övriga fastighetskostnader	9 118	5 273
Kabel TV	99 433	94 695
Styrelsearvoden	45 000	50 999
Sociala avgifter	14 589	14 625
Revisionsarvoden	-	27 674
Förvaltningsarvode	195 943	219 515
Övr externa tjänster	132 425	87 658
Övriga driftskostnader	8 406	-
Summa	2 720 800	2 395 496

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

Gemensamhets utrymmen	34 875	-
Byggnad	107 500	12 000
Mark och markanläggning	61 723	174 019
	204 098	186 019

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	842	46 791
Försäljning av fondandelar Nordea Likviditetsinvest	94 515	-
Ränteintäkter skattefria	67	1 354
Summa	95 424	48 145

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	715 205	2 017 363
Summa	715 205	2 017 363

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	10 681 847	9 985 420
-Ombyggnad, årets anskaffning	39 421	696 427
-Pågående ombyggnad	-	-
	115 104 417	115 064 996
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Vid årets början	-1 664 739	-1 122 497
-Årets avskrivning enligt plan	-544 214	-542 242
	-2 208 953	-1 664 739
Redovisat värde vid årets slut	112 895 464	113 400 257
Taxeringsvärde		
Byggnader		
Byggnader	45 423 000	45 423 000
Mark	26 187 000	26 187 000
	71 610 000	71 610 000
Bostäder		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	610 000	610 000
	71 610 000	71 610 000

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		
-Vid årets början	-121 713	-99 958
-Årets avskrivning enligt plan	-	-21 755
	-121 713	-121 713
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

Skattekontot	675	113 896
Hyrer och avgifter	62 596	-
Övrigt	2 750	43 271
	66 021	157 167

2

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övrigt	54 588	47 369
	<u>54 588</u>	<u>47 369</u>

Not 10 Kassa och bank

Nordea	18 745	19 097
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 792 222	333 435
	<u>1 810 967</u>	<u>352 532</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	68 401 042	2 950 447	3 907 938	-335 667	-828 068	74 095 692
Disposition enligt stämmobeslut			-	-828 068	828 068	
Årets förändring	1 369 693	2 190 307			289 878	289 878
Belopp vid årets utgång	<u>69 770 735</u>	<u>5 140 754</u>	<u>3 907 938</u>	<u>-1 163 735</u>	<u>289 878</u>	
			78 819 427		-873 857	77 945 570

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
Nordea	rörligt	rörlig	15 000 000		15 000 000
Nordea	rörligt	rörlig	15 000 000		15 000 000
Nordea	rörligt	rörlig	5 944 000	4 056 000	10 000 000
			<u>35 944 000</u>	<u>4 056 000</u>	<u>40 000 000</u>

6

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntor	56 651	281 888
Förutbetalda hyror och avgifter	315 545	289 968
Fortum	42 688	5 701
Lidingö Stad	13 706	-
Fastighetsägarana AB	7 276	-
Revisionsarvode	14 000	30 000
Fjärrvärme	113 690	97 888
Sociala avgifter	14 589	-
Styrelsearvoden	45 000	-
Sita	3 269	-
Otis AB	4 169	-
Vatten	25 539	-
Plåt o Bygg	4 374	-
Övrigt	-	15 004
	660 496	720 449

Underskrifter

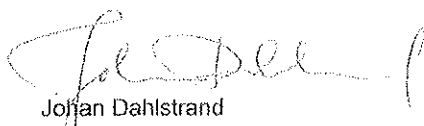
Lidingö 2010-04-18



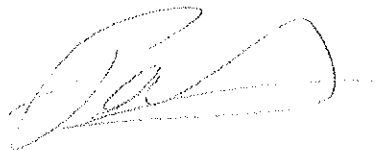
Petra Larsson



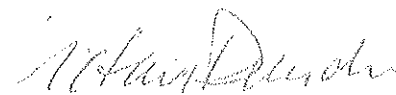
Stefan Ulvander



Johan Dahlstrand

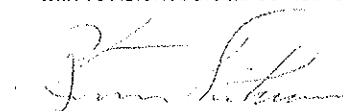


Per Starenius



Victoria Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-05-12



Bernt Eriksson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 org nr 769606-7771

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 för räkenskapsår 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

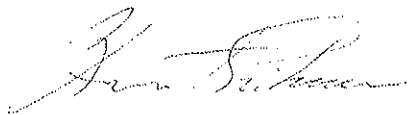
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2010 - 05 - 12



Bernt Eriksson
BoRevision i Sverige AB

