

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sofiehem Lidingö
713600-0580

Räkenskapsåret
2010-09-01 – 2011-08-31



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sofiehem Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-04-20.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Lungnet 10 bebyggdes 1943 och är belägen i Lidingö kommun.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 12 lägenheter. Dessutom finns 1 parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök	
6	st 2 rum och kök	Total bostadsyta: 564 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-02-20 bestått av:

Ordinarie	Johan Viklund	ordförande
	Pontus Sjögren	vice ordförande
	Gustaf Holst	
	Charlotta Stegrell	
Suppleanter	Hjördis Westling	
	Helga Tönsfeldt	

Fram till föreningsstämman var Karin Byman och Nils Nordin ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Ulla Ericsson
-----------	---------------

Suppleant	Sam Innergård	Flyttat september 2011
-----------	---------------	------------------------

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Enligt styrelsens bedömning börjar den tekniska statusen bli ganska god. Det som nu återstår som stora projekt är att renovera fasaden.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 0 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 15 (15) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Pontus Sjögren.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll:
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1943.
För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 15 624 kronor d.v.s. 1 302 kronor per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 34 923 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 796 481 kronor:

Fönsterbyte	684 963	Kostnaden aktiveras för att skrivas av på 20 år
Kondensavfuktare torkrum	5 768	
Målning trapphus	102 500	
Halva kostnaden för stängsel	3 250	
	796 481	

86 911 kronor föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfond samt 684 963 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 24 607 kronor kommer att belasta resultatet.

Verksamhet under kommande år

Föreningen har reparerat staketet runt tomten till en total kostnad av 16 400 kr. Under hösten 2011 alt. våren 2012 kommer marken utanför A-porten behöva grävas upp och isoleras, då dörren till soprummet inte går att öppnas vintertid. Vi räknar med att kostnaden bör bli mellan 40 000 - 60 000 kr beroende på väderlek. Fortsatta måleriarbeten kommer ske under vintern 2011-2012 i föreningens källargångar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m 2011-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Nettoomsättning	439 372	431 842	433 948	417 190	398 100
Resultat före reservering	-149 208	35 708	30 556	38 722	-17 362
Reservering yttre reparationsfond	-10 000	-25 000	-25 000	-10 000	-10 000
Saldo yttre reparationsfond	86 911	61 911	36 911	26 911	16 911
Lån per kvm yta	5 000	4 128	4 142	3 443	3 443
Kassalikviditet (%)	261	593	566	524	388
Årsavgift bostäder kronor/kvm	787	763	763	734	699

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	282 775
årets förlust	-149 208
	133 567

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	10 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-86 911
i ny räkning överföres	210 478
	133 567

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Föreningens intäkter	1	439 372	431 842
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-146 441	-36 200
Driftkostnader	3	-200 827	-179 649
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-37 940	-37 912
Avskrivningar	5	-115 087	-80 169
Resultat före finansiella poster		-60 923	97 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 288	-62 355
Resultat efter finansiella poster		-149 208	35 711
Resultat före skatt		-149 208	35 711
Statlig skatt		0	-3
Årets resultat		-149 208	35 708

Balansräkning	Not	2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	2 851 023	2 260 577
Mark		22 000	22 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	13 407
Maskiner och inventarier	7	21 489	28 652
		2 894 512	2 324 636
Summa anläggningstillgångar		2 894 512	2 324 636
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	8	469	847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 096	4 758
		5 565	5 605
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		246 415	454 501
Summa omsättningstillgångar		251 980	460 107
SUMMA TILLGÅNGAR		3 146 492	2 784 743

Balansräkning	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 495	17 495
Yttre reparationsfond		86 911	61 911
		104 406	79 406
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		282 775	272 067
Årets resultat		-149 208	35 708
		133 566	307 775
Summa eget kapital		237 972	387 181
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	2 812 000	2 320 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		8 000	8 000
Leverantörsskulder		3 562	0
Skatteskulder		6 042	2 942
Övriga skulder		12	2 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	78 904	64 388
Summa kortfristiga skulder		96 520	77 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 146 492	2 784 743
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 824 000	2 342 000
		2 824 000	2 342 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnad	se not 5
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Årsavgifter bostäder	439 272	430 632
Ersättningar och intäkter	100	150
Fakturerade kostnader		1 060
	439 372	431 842

Not 2 Underhållskostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Löpande reparationer	34 923	22 010
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	796 481	63 412
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-684 963	-49 222
	146 441	36 200

Not 3 Driftkostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	8 338	8 758
Yttre skötsel/snöröjning		4 090
Fastighetsel	15 985	14 818
Uppvärmning	102 630	100 123
Vatten	12 223	10 948
Sophämtning	24 008	18 914
Container/grovsopor	3 206	
Fastighetsförsäkring	5 787	5 199
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	15 619	15 322
Övriga driftkostnader	13 031	1 477
	200 827	179 649

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Administration, kontor och övrigt	1 060	2 008
Förvaltningsarvode	36 655	35 904
Övriga externa tjänster	225	
	37 940	37 912

Not 5 Avskrivningar

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Byggnad 50-årig plan	3 238	3 238
Balkonger år 3/40	11 876	11 876
Bastu år 9/10	4 481	4 481
Stammar år 8/50	39 443	39 443
Fjärrvärmecentral år 5/10	13 968	13 968
Fönsterbyte år 1/20	34 918	
Inventarier år xx/5	7 163	7 163
	115 087	80 169

Not 6 Byggnader

	2011-08-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	3 150 661	3 150 661
Nyanskaffningar	698 370	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 849 031	3 150 661
Ingående avskrivningar enligt plan	-890 084	-817 078
Årets avskrivningar enligt plan	-107 924	-73 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-998 008	-890 084
Utgående redovisat värde	2 851 023	2 260 577
Taxeringsvärden byggnader	3 838 000	3 838 000
Taxeringsvärden mark	2 961 000	2 961 000
	6 799 000	6 799 000

I utgående bokfört värde ingår restvärde bastu 4 480 (8 961) kronor, stammar 1 656 628 (1 696 071) kronor, balkonger 439 426 (451 302) kronor, fjärrvärmecentral 69 847 (83 815) kronor samt fönsterbyte 663 452 (0).

Not 7 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-08-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärden	90 201	54 386
Inköp		35 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 201	90 201
Ingående avskrivningar	-61 549	-54 386
Årets avskrivningar	-7 163	-7 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 712	-61 549
Utgående redovisat värde	21 489	28 652

Not 8 Övriga fordringar

	2011-08-31	2010-08-31
Avräkning skattekonto	469	847
	469	847

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Förutbetald försäkring	2 028	1 731
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 068	3 027
	5 096	4 758

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 495	61 911	272 067	35 708
Disposition av föregående års resultat:		25 000	10 708	-35 708
Årets resultat				-149 208
Belopp vid årets utgång	17 495	86 911	282 775	-149 208

Reservering/ianspråktagande yttre reparationsfond enligt stämmobeslut har skett med 25 000/0 kronor.

Not 11 Fastighetslån

	2011-08-31	2010-08-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 3,46% - Rörlig 90-dgr	547 333	547 333
Swedbank Hypotek AB - 5,71% - 5,71% 2013-06-25	547 333	547 333
Swedbank Hypotek AB - 3,79% - Rörlig 90-dgr	547 334	547 334
Swedbank Hypotek AB - 4,79% - 2012-02-10	300 000	300 000
Swedbank Hypotek AB - 3,66% - Rörlig 90-dgr	378 000	386 000
Swedbank Hypotek AB - 3,505% - Rörlig 90-dgr	500 000	
Avgår kortfristig del ./.	-8 000	-8 000
	2 812 000	2 320 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

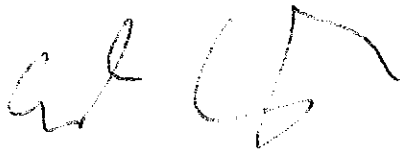
	2011-08-31	2010-08-31
Uppl räntekostnader externt	15 435	8 288
Förskottsbetalda hyror/avg	36 972	33 506
Upplupna avtalskostnader	776	826
Upplupna VA avgifter	3 028	2 975
Upplupna uppvärmningskostnader	3 789	7 172
Upplupna elavgifter	2 157	2 393
Upplupna renhållningsavgifter	6 016	6 040
Upplupna reparationer och underhåll	3 041	3 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 690	
	78 904	64 388

Stockholm den

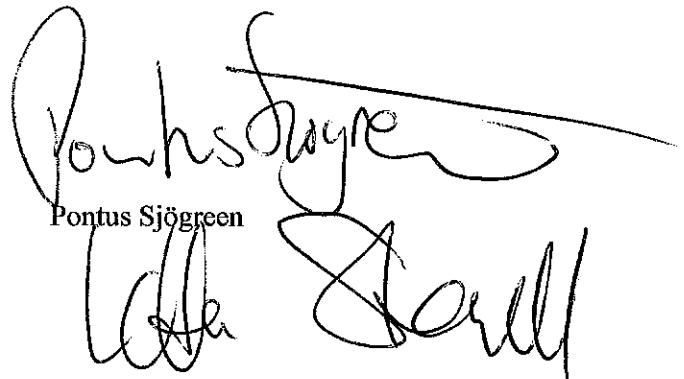
16/1-2012



Johan Wiklund



Gustaf Holst



Pontus Sjögren



Charlotta Stegrell

Min revisionsberättelse har lämnats .



Ulla Ericsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofiehem Lidingö
713600-0580

Org.nr

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sofiehem Lidingö för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31. 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Ulla Ericsson
Revisor