

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sofiehem Lidingö

713600-0580

Räkenskapsåret

2011-09-01 – 2012-08-31



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sofiehem Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

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 2012-01-22 bestått av:

Ordinarie	Charlotta Stegrell	ordförande fr o m 2012-01-01
	Johan Viklund	ordförande t o m 2011-12-31
	Pontus Sjögreen	vice ordförande
	Gustaf Holst	

Suppleanter	Hjördis Westling
	Anna Rådestedt

Revisorer

Ordinarie	Ulla Ericsson	flyttat 2012-09-02
-----------	---------------	--------------------

Suppleant	Linda Bohlin
-----------	--------------

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 3 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 innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren 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 4 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster 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 18 574 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 24 788 kronor.

Renoverat staketet, cykelkällaren och målat i källargångarna.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % fr.o.m 2012-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	446 882	439 372	431 842	433 948	417 190
Resultat före reservering	-67 016	-149 208	35 708	30 556	38 722
Reservering yttre reparationsfond	-10 000	-10 000	-25 000	-25 000	-10 000
Saldo yttre reparationsfond	10 000	86 911	61 911	36 911	26 911
Lån per kvm yta	4 986	5 000	4 128	4 142	3 443
Kassalikviditet (%)	340	261	593	566	524
Årsavgift bostäder kronor/kvm	794	787	763	763	734

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	210 477
årets förlust	-67 016
	143 461
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	10 000
i ny räkning överföres	133 461
	143 461

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

Resultaträkning	Not	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Föreningens intäkter	1	446 882	439 372
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-43 362	-146 441
Driftkostnader	3	-196 753	-200 827
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-40 237	-37 940
Avskrivningar	5	-115 086	-115 087
Resultat före finansiella poster		51 444	-60 923
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 492	-88 288
Resultat efter finansiella poster		-67 016	-149 208
Årets resultat		-67 016	-149 208

Balansräkning	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	2 743 100	2 851 023
Mark		22 000	22 000
Maskiner och inventarier	7	14 326	21 489
		2 779 426	2 894 512
Summa anläggningstillgångar		2 779 426	2 894 512
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	8	477	469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 219	5 096
		5 696	5 565
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		271 163	246 415
Summa omsättningstillgångar		276 859	251 980
SUMMA TILLGÅNGAR		3 056 285	3 146 492

Balansräkning	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 495	17 495
Yttre reparationsfond		10 000	86 911
		27 495	104 406
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		210 477	282 775
Årets resultat		-67 016	-149 208
		143 461	133 566
Summa eget kapital		170 956	237 972
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	2 804 000	2 812 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		8 000	8 000
Leverantörsskulder		0	3 562
Skatteskulder		1 356	6 042
Övriga skulder		48	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	71 925	78 904
Summa kortfristiga skulder		81 329	96 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 056 285	3 146 492
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 824 000	2 824 000
		2 824 000	2 824 000
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

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Årsavgifter bostäder	446 532	439 272
Ersättningar och intäkter	350	100
	446 882	439 372

Not 2 Underhållskostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Löpande reparationer	18 574	34 923
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	24 788	796 481
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-684 963
	43 362	146 441

Not 3 Driftkostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	10 206	8 338
Fastighetsel	16 008	15 985
Uppvärmning	95 306	102 630
Vatten	11 897	12 223
Sophämtning	24 023	24 008
Container/grovsopor	0	3 206
Fastighetsförsäkring	6 224	5 787
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	16 380	15 619
Övriga driftkostnader	16 709	13 031
	196 753	200 827

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Administration, kontor och övrigt	2 456	1 060
Förvaltningsarvode	37 241	36 655
Övriga externa tjänster	540	225
	40 237	37 940

Not 5 Avskrivningar

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Byggnad 50-årig plan	3 238	3 238
Balkonger år 4/40	11 876	11 876
Bastu år 10/10	4 480	4 481
Stammar år 9/50	39 443	39 443
Fjärrvärmecentral år 6/10	13 968	13 968
Fönsterbyte år 2/20	34 918	34 918
Inventarier 5-årig plan	7 163	7 163
	115 086	115 087

Not 6 Byggnader

	2012-08-31	2011-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	3 849 031	3 150 661
Nyanskaffningar		698 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 849 031	3 849 031
Ingående avskrivningar enligt plan	-998 008	-890 084
Årets avskrivningar enligt plan	-107 923	-107 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 105 931	-998 008
Utgående redovisat värde	2 743 100	2 851 023
Taxeringsvärden byggnader	3 838 000	3 838 000
Taxeringsvärden mark	2 961 000	2 961 000
	6 799 000	6 799 000

Not 7 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-08-31	2011-08-31
Ingående anskaffningsvärden	90 201	90 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 201	90 201
Ingående avskrivningar	-68 712	-61 549
Årets avskrivningar	-7 163	-7 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 875	-68 712
Utgående redovisat värde	14 326	21 489

Not 8 Övriga fordringar

	2012-08-31	2011-08-31
Avräkning skattekonto	477	469
	477	469

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Förutbetalad försäkring	2 098	2 028
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 121	3 068
	5 219	5 096

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 495	86 911	282 774	-149 208
Disposition av föregående års resultat:		-76 911	-72 297	149 208
Årets resultat				-67 016
Belopp vid årets utgång	17 495	10 000	210 477	-67 016

Reservering/ianspråktagande yttre reparationsfond enligt stämmobeslut har skett med 10 000/-86 911 kronor.

Not 11 Fastighetslån

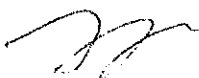
	2012-08-31	2011-08-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 3,136% - Rörlig 90-dgr	547 333	547 333
Swedbank Hypotek AB - 5,71% - 2013-06-25	547 333	547 333
Swedbank Hypotek AB - 4,40% - 2013-01-10	547 334	547 334
Swedbank Hypotek AB - 4,40% - 2013-01-10	300 000	300 000
Swedbank Hypotek AB - 3,336% - Rörlig 90-dgr	370 000	378 000
Swedbank Hypotek AB - 3,222% - Rörlig 90-dgr	500 000	500 000
Avgår kortfristig del ./.	-8 000	-8 000
	2 804 000	2 812 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

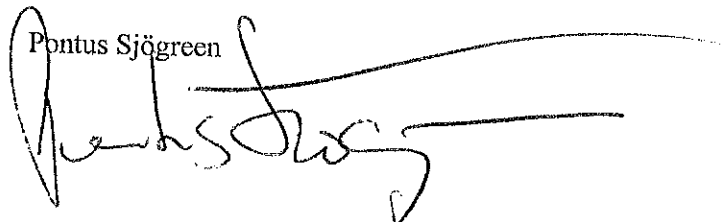
	2012-08-31	2011-08-31
Uppl räntekostnader externt	15 905	15 435
Förskottsbetalda hyror/avg	37 338	36 972
Upplupna avtalskostnader	1 552	776
Upplupna VA avgifter	2 995	3 028
Upplupna uppvärmningskostnader	5 007	3 789
Upplupna elavgifter	2 371	2 157
Upplupna renhållningsavgifter	6 000	6 016
Upplupna reparationer och underhåll	0	3 041
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	757	7 690
	71 925	78 904

Stockholm den

Johan Wiklund



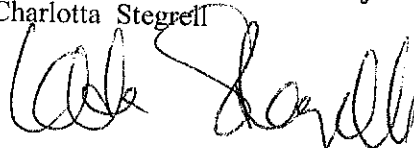
Pontus Sjögren



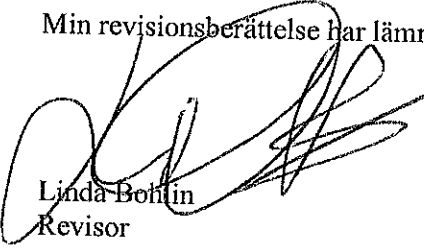
Gustaf Holst



Charlotta Stegrell



Min revisionsberättelse har lämnats .



Linda Bohlin
Revisor