

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sofiehem Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–09–01 – 2017–08–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-27.

Föreningens fastighet, Lungnet 10 bebyggdes 1943 och är belägen i Lidingö kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 12 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt och beskattas med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-02-21 bestått av:

Ordinarie	Christopher Ling Carragher	ordförande
	Pontus Sjögreen	vice ordförande
	Maria Bruce	sekreterare
	Björn Israelsson	

Suppleanter	Emmy Turesson
-------------	---------------

Valda revisorer:

Ordinarie	Anna Silfverberg
Suppleant	Max Netterberg

Styrelsen har under året haft ___ protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Pontus Sjögren.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, hanteras av ISS Facility Services AB.
Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Enligt styrelsens bedömning börjar den tekniska statusen bli ganska god.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 42 621 kronor.
Planenligt underhåll har utförts med 52 281 kronor, kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat __ st andrahandsupplåtelse.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse, policyn är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets början 14 medlemmar, avgående 2 och tillkommande 3, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 15 vid årets slut.

För närvarande finns inga beslut om någon förändring av årsavgifterna.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

I enlighet med stadgarna tas en avgift ut i samband med andrahandsupplåtelse av lägenheter. Avgiften uppgår till 10 % av ett prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	457	457	457	454
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-38	-44	49	34
Soliditet (%)	2,5	3,5	4,7	3,4
Kassalikviditet (%)	422,1	464,5	532,3	219,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	30	30	30	30
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	99	90	60	30
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	810	810	810	810
Lån per kvm yta	6 106	6 106	6 106	6 113

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	17 495	90 000	65 875	-43 611	129 759
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		30 000	-30 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-21 190	21 190		
Balanseras i ny räkning			-43 611	43 611	
Årets resultat				-37 742	-37 742
Belopp vid årets utgång	17 495	98 810	13 454	-37 742	92 017

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	13 454
årets förlust	-37 742
	-24 288

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	30 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-52 281
i ny räkning överföres	-2 007
	-24 288

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

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		456 984	456 984
Övriga rörelseintäkter		8 816	540
Summa rörelseintäkter		465 800	457 524
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-273 334	-262 831
Övriga externa kostnader	5	-67 136	-56 857
Personalkostnader	6	-32 028	-40 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 291	-82 529
Summa rörelsekostnader		-452 789	-442 647
Rörelseresultat		13 011	14 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 768	-58 520
Summa finansiella poster		-50 753	-58 488
Resultat efter finansiella poster		-37 742	-43 611
Resultat före skatt		-37 742	-43 611
Årets resultat		-37 742	-43 611

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 184 082	3 264 373
Summa materiella anläggningstillgångar		3 184 082	3 264 373
Summa anläggningstillgångar		3 184 082	3 264 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	452 689	387 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8 521	6 283
Summa kortfristiga fordringar		461 210	394 273
Summa omsättningstillgångar		461 210	394 273
SUMMA TILLGÅNGAR		3 645 292	3 658 646

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 495	17 495
Yttre reparationsfond		98 810	90 000
Summa bundet eget kapital		116 305	107 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 454	65 875
Årets resultat		-37 742	-43 611
Summa fritt eget kapital		-24 288	22 264
Summa eget kapital		92 017	129 759
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 444 000	3 444 000
Summa långfristiga skulder		3 444 000	3 444 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 229	26 778
Skatteskulder		732	168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	105 314	57 941
Summa kortfristiga skulder		109 275	84 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 645 292	3 658 646

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Årsavgifter bostäder	456 984	456 984
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	8 816	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	540
	465 800	457 524

Not 3 Underhållskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löpande reparationer	42 621	41 797
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	52 281	21 190
	94 902	62 987

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	10 272	10 272
Yttre skötsel / Snöröjning	899	20 500
Fastighetsel	15 527	14 073
Uppvärmning	93 933	91 779
Vatten	15 253	12 522
Sophämtning	17 897	26 689
Fastighetsförsäkring	7 803	7 665
Kabel-TV / Internet	1 068	1 128
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	15 780	15 216
	178 432	199 844

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Administration, kontor och övrigt	1 916	2 405
Förvaltningsarvode	45 608	43 955
Övriga externa tjänster/kostnader	360	360
Övriga förbrukningsinventarier/material	19 252	10 137
	67 136	56 857

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löner övriga	23 688	30 080
Kostnadsersättningar	790	829
Sociala avgifter	7 550	9 521
	32 028	40 430

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 699 336	4 699 336
Ingående anskaffningsvärden mark	22 000	22 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 721 336	4 721 336
Ingående avskrivningar	-1 456 963	-1 374 434
Årets avskrivningar	-80 291	-82 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 537 254	-1 456 963
Utgående redovisat värde	3 184 082	3 264 373
Taxeringsvärden byggnader	4 758 000	4 758 000
Taxeringsvärden mark	4 371 000	4 371 000
	9 129 000	9 129 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avräkning skattekonto	6 970	5 755
Avräkningskonto Klientmedel	445 719	382 235
	452 689	387 990

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 617	2 569
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 844	3 714
Förutbetald renhållningsavgift	2 060	0
	8 521	6 283

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
Swedbank Hypotek AB	1,65	2019-12-18	1 399 333	1 399 333
Swedbank Hypotek AB	1,65	2021-04-23	547 333	547 333
Swedbank Hypotek AB	0,741	rörligt	650 000	650 000
Swedbank Hypotek AB	1,65	2020-10-23	300 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	1,65	2020-10-23	547 334	547 334
			3 444 000	3 444 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

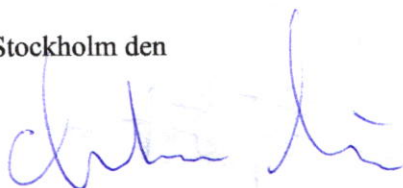
Not 11 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
	3 500 000	3 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	9 781	9 830
Förskottsbetalda hyror och avgifter	38 082	38 082
Upplupna vatten avgifter	5 170	3 363
Upplupna renhållningsavgifter	0	6 666
	53 033	57 941

Stockholm den



Christopher Ling Carragher
Ordförande



Pontus Sjögren

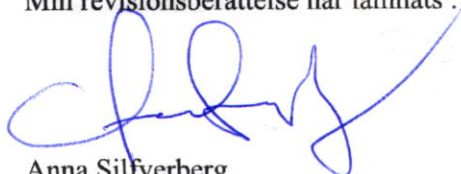


Maria Bruce



Björn Israelsson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Anna Silfverberg
Revisor