

Bostadsrättsföreningen Sjöboden

Org.nr: 769609-9378

Årsredovisning 2019 / 2020

Räkenskapsåret 20190901 - 20200831



BRF SJÖBODEN

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sjöboden, organisationsnummer 769609-9378, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Beskattnig

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Sundbyberg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Östra.

Styrelse

Ordförande	Johan Wassberg
Ledamot	Nicholas Sagerholm
Ledamot	Tommy Sagerholm
Ledamot	Sara Dawidson
Ledamot	Louise Jansson
Ledamot	Nils Envald, avgick nov-20
Ledamot	Alexander Hasmats, avgick jun-20
Suppleant	Monica Liljedahl
Suppleant	Susanne Paredes Illum
Suppleant	Rebaz Baban, avgick okt-20

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden. Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-27.

Revisor

Extern Grant Thornton Sweden AB, Clas Niklasson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Trädgårdsgatan 19-23, Albygatan 117-119,
samt Tritonvägen

Nybyggnadsår: 1960
Ombyggnadsår: 2007
Värdeår: 1977

Fastighetsbeteckning: Sjöboden 4

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	23	651
2 rok	48	2 812
3 rok	29	2 273
4 rok	1	90
5 rok	24	2 667
Summa	125	8 493

Totalt antal bostadslägenheter: 133

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	1	27
2 rok	4	236
3 rok	3	219
Summa	8	482

Totalyta (m²): 8 975

Garage

Antal platser
49

P-platser

Antal platser
95

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m ²
19	4 254

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd	Kommentar
2014	Ombyggnad av dagvattenpumpstation Trädgårdsgatan 23, källare	
2015	Fönsterbyte i samtliga lägenheter/företag	
2015	Uteplats/grill på Albygatans innergård/takterrass	
2015	Nyinstallation av ventilation för sex av föreningens företagslokaler	
2015	Byggnation av brandväggar mellan sju av föreningens företagslokaler	
2015	Reparation av tätskiktet på en del av innergården, Trädgårdsgatan 19-23	
2015/16	Ny tvättmaskin på Trädgårdsgatan 23, samt nya manglar på T.19, T.21, och T.23	
2016	Ny ventilation i gym/relax/föreningslokal	
2016	Målning och installation av ny belysning i föreningens samtliga trapphus och entréer	
2016	Delning/ombyggnad av livsmedelsbutiken till två lokaler. Nya fönster/ingångspartier, samt elinstallationer	
2016	Fotvårdslokalen får ny fasad mot gården	
2016	Ny isolering och reparation av tak, Trädgårdsgatan 19, 21 och 23	
2017	Föreningslokalen: renovering, ny fasad, ny ytterdörr, nya möbler	
2017	Fas II (av V) av tätskiktet på innergården, Trädgårdsgatan 21-23	
2017	Ny utomhusbelysning (30-plus nya lampor för att öka säkerheten)	
2017	Renovering av tidigare hyresrätt inför försäljning till bostadsrätt	
2018	Nytt passersystem	
2018	Nya portar i samtliga hus	
2019	Fasad- och terrassrenovering på Trädgårdsgatan 19	
2019	Renovering av tidigare hyresrätt inför försäljning till bostadsrätt	
2020	Ny tvättmaskin Albygatan	
2020	Fasad- och terrassrenovering Trädgårdsgatan 21	
2020	Fasad- och terrassrenovering Trädgårdsgatan 23	
2020	Fas III (av V) av tätskiktet på innergården Trädgårdsgatan 19	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverentör	Sundbybergs Stadsnät och Comhem
Teknisk förvaltning	Etcon
Ekonomisk förvaltning	FRUBO AB
Trappstädning, renhållning, snörenhållning	Solsken Trädgård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens primära fokus under räkenskapsåret har varit fasad-, terrass- och takrenoveringarna av T21 och T23. T21 blev klart under perioden och arbetet på T23 påbörjades (beräknas vara färdigt julen 2020). Samtliga kostnader för fasad, terrass och tak är kostnadsförda i resultaträkningen, vilket skapat ett negativt utfall. Med detta bakom oss, ser vi fram emot ekonomiskt ljusare år, eftersom föreningens ekonomi trots dessa kostnader följer en stabil trend.

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har orsakat en negativ effekt på föreningens resultat från utbrottet och fram till räkenskapsårets slut. Föreningens intäkter i form av avgifter och lokalhyra har inkommit utan fördröjning.

Statens stöd för sänkta hyror i utsatta branscher har applicerats på de lokalhyresgäster som omfattades av stödet.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 171
Tillkommande medlemmar under året 24
Avgående medlemmar under året 13
Under året har 15 överlåtelser skett.

125 bostadsrätter

182 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

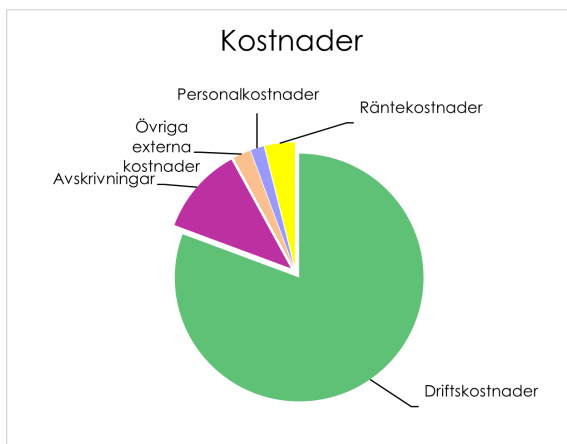
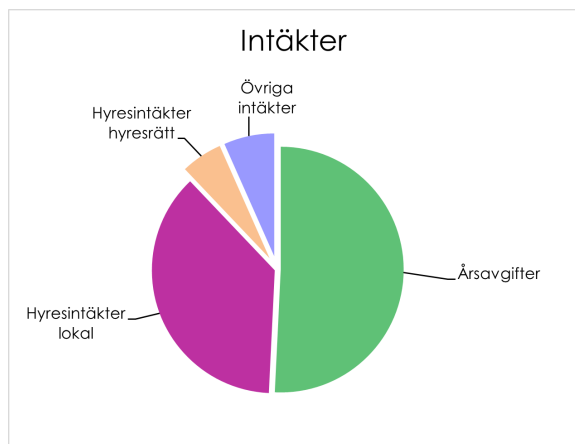
	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning, tkr	11 526	10 765	10 283	10 298
Årsavgifter, tkr	5 528	5 202	5 171	5 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10 849	-325	1 787	-276
Soliditet ¹ , %	51	55	58	55

Föreningen, kr

Bostadsrätten, kr

Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	652	612	621	621
Elkostnad kr/kvm, boyta	48	41	38	40
Värmekostnad kr/kvm	101	113	116	122
Vattenkostnad kr/kvm	29	14	17	18
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 009	9 596	8 891	9 609

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 197 274	24 346 735	2 817 522	-3 905 037	-325 273
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			679 200	-679 200	
Balanseras i ny räkning				-325 273	325 273
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 158 998	5 251 002			
Årets resultat					-10 848 578
Belopp vid årets utgång	84 356 272	29 597 737	3 496 722	-4 909 510	-10 848 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 909 511
Årets resultat	-10 848 578
Totalt	-15 758 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	679 200
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 400 000
Balanseras i ny räkning	-13 037 289
Totalt	-15 758 089

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	11 525 694	10 765 147
Övriga rörelseintäkter		120 049	75 821
Summa Rörelseintäkter		11 645 743	10 840 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-18 164 432	-7 664 116
Övriga externa kostnader	3	-506 322	-561 256
Personalkostnader	4	-390 229	-400 752
Avskrivningar		-2 558 192	-1 902 039
Summa Rörelsekostnader		-21 619 175	-10 528 163
RÖRELSERESULTAT		-9 973 432	312 805
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 184	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 962	-638 107
Summa Finansiella poster		-875 146	-638 078
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 848 578	-325 273
RESULTAT FÖRE SKATT		-10 848 578	-325 273
ÅRETS RESULTAT		-10 848 578	-325 273

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	182 848 296	185 363 424
Inventarier, verktyg och installationer	6	100 594	81 999
Summa materiella anläggningstillgångar		182 948 890	185 445 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 948 890	185 445 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 481	44 426
Skattefordringar		673	1 020
Övriga fordringar		0	393 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	477 826	388 567
Summa kortfristiga fordringar		497 980	827 590
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 100 497	7 204 483
Summa kassa och bank		15 100 497	7 204 483
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 598 477	8 032 073
SUMMA TILLGÅNGAR		198 547 367	193 477 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2020-08-31

2019-08-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	113 954 009	107 544 009
Fond för yttre underhåll	3 496 722	2 817 522

Summa bundet eget kapital	117 450 731	110 361 531
----------------------------------	--------------------	--------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 909 511	-3 905 037
Årets resultat	-10 848 578	-325 273

Summa fritt eget kapital	-15 758 089	-4 230 310
---------------------------------	--------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL	101 692 642	106 131 221
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	93 500 000	81 500 000
-----------------------------	---	------------	------------

Summa långfristiga skulder	93 500 000	81 500 000
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 654 919	3 953 884
Skatteskulder	30 538	30 538
Övriga skulder	434 471	619 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 234 797

Summa kortfristiga skulder	3 354 725	5 846 275
-----------------------------------	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	198 547 367	193 477 496
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Markanläggning	33	3,3
Maskiner och inventarier	5	20
Förbättringsarbeten	10-35	2,5-10

Not 1. Nettoomsättning

2019/2020

2018/2019

Årsavgifter

Bostäder	5 531 325	5 202 120
Övriga årsavgifter	-3 000	0
	5 528 325	5 202 120

Hysesintäkter

Bostäder	592 984	660 924
Lokaler	3 754 197	3 371 034
Fastighetsskatt	292 121	188 358
Garage och p-platser	1 019 694	931 599
	5 658 996	5 151 915

Övriga intäkter

Debiterade vatten och energikostnader	470 562	437 965
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-132 189	-26 853
	338 373	411 112

Totalt nettoomsättning

11 525 694

10 765 147

Not 2. Drifkostnader

2019/2020

2018/2019

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	433 959	372 888
Uppvärmning	1 360 514	1 476 609
Vatten	388 941	187 982
Sophämtning	232 224	309 163
	2 415 638	2 346 643

Funktionell anläggningservice

Sotning	11 921	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	22 365	0
Hissbesiktning	19 961	14 289
Grundavtal hiss	7 197	13 636
Obligatoriska service och besiktningkostnader	5 808	0
Energideklaration	15 779	0
Teknisk förvaltning	0	5 782
	83 030	33 708

Köpta tjänster

Grovsopor	32 125	28 247
Fastighetsskötsel	311 743	287 245
Fastighetsstäd	197 941	182 737
Trädgårdsskötsel	67 706	94 788
Snöröjning	117 750	117 750
	727 265	710 767

Distribuerade servicetjänster

Bredband	47 480	27 692
TV	35 849	34 090
	83 329	61 782

Övriga driftkostnader

Försäkring	329 804	309 679
Försäkringsskador	0	287 963
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	447 141	447 141
Förbrukningsmaterial	28 402	21 045
Förbrukningsinventarier	33 399	14 295
Övriga driftkostnader	404	0
	839 150	1 080 123

Reparation

Reparationer	3 885	0
Byggnad	56 748	1 064 262
Fönster	0	1 045
Balkonger/altaner	12 969 048	0
Portar och lås	181 953	1 358 855
Trapphus	6 594	0
Hiss	21 134	22 069
Tvättstuga	1 375	0
Lokaler	141 472	154 221
Hireslägenheter	62 227	522 242
Garage och p-platser	97 073	8 488
El	74 573	11 881
Uppvärmning	0	8 737
VVS	244 598	138 693
Ventilation	30 524	28 808
Gård/trädgård	71 591	111 792
Material	53 227	0
	14 016 020	3 431 094

Totalt driftkostnader	18 164 432	7 664 116
------------------------------	-------------------	------------------

Not 3. Övriga externa kostnader

2019/2020

2018/2019

Medlems- och föreningsavgifter

Övriga medlemsavgifter	13 616	13 311
------------------------	--------	--------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	206 377	201 633
Extra ekonomisk förvaltning	6 024	4 475
	212 402	206 108

Revision

Revisionsarvode	34 159	16 938
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Webbsida	5 177	4 621
Telefon	6 828	4 287
	12 005	8 908

Övriga kostnader

Konsultarvode	5 594	168 242
Bankkostnader	16 702	12 712
Inkassokostnader	1 060	1 215
Övriga administrativa kostnader	8 147	8 173
Föreningsomkostnader	21 987	36 852
Övriga omkostnader	180 652	88 797
	234 141	315 991

Totalt övriga externa kostnader

506 322

561 256

Not 4. Personalkostnader

2019/2020

2018/2019

Styrelsen

Styrelsearvode	300 000	300 000
Sociala kostnader	90 229	89 742
Utbildning	0	11 010
	390 229	400 752

Totalt personalkostnader

390 229

400 752

Not 5. Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	205 370 549	194 426 519
Inköp	0	10 944 030
Utgående anskaffningsvärden	205 370 549	205 370 549
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 20 007 125	- 18 139 432
Årets avskrivningar	- 2 515 128	- 1 867 693
Utgående avskrivningar	-22 522 253	-20 007 125
Utgående redovisat värde	182 848 296	185 363 424
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	118 200 000	118 200 000
Taxeringsvärde mark	108 200 000	108 200 000
	226 400 000	226 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	200 000 000	200 000 000
Lokaler	26 400 000	26 400 000
	226 400 000	226 400 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	460 765	442 238
Inköp	61 659	18 527
Utgående anskaffningsvärden	522 424	460 765
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 378 766	- 344 420
Årets avskrivningar	- 43 064	- 34 346
Utgående avskrivningar	-421 830	-378 766
Utgående redovisat värde	100 594	81 999

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Hisspartner	5 298	4 546
FRUBO AB	18 260	16 928
Sundbybergs avfall och vatten	40 406	23 789
comhem AB	2 205	2 897
Sundbybergs Stadsnät	0	10 601
Trygg Hansa	351 216	329 804
Statligt stöd Covid-19	60 441	0
Summa	477 826	388 565

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31
Nordea 3978 89 48154	2021-01-11	0,92 %	28 000 000	28 000 000
Nordea 3978 89 08489	2021-06-29	0,49 %	23 000 000	8 000 000
Nordea 3978 89 85556	2021-07-12	0,45 %	7 000 000	7 000 000
Nordea 3978 89 67477	2021-04-22	0,91 %	11 000 000	11 000 000
Nordea 3978 89 67485	2021-04-22	0,91 %	12 500 000	12 500 000
Nordea 3978 89 08470			0	15 000 000
Nordea	2021-06-29	0,49 %	12 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			93 500 000	81 500 000

Lån om 93 500 000 kr kommer omförhandlas under 2021.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Norrenergi	50 726	57 278
Telavox	0	592
Styrelsearvode	65 710	65 710
Intäkter avseende september	61 466	96 305
Revisionsarvode	25 000	15 000
Vattenfall	30 081	0
Förskottsbelagd hyra/årsavgift	914 717	902 998
Upplupna Räntor	87 097	104 061
Summa	1 234 797	1 241 944

Not 10. Ställda säkerheter

2020-08-31

2019-08-31

Fastighetsinteckningar

93 514 000

88 000 000

Summa:

93 514 000

88 000 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2021

Johan Wassberg

Nicholas Sagerholm

Tommy Sagerholm

Sara Dawidson

Louise Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Sjöboden

ID: 852b18a0-5f18-11eb-8d63-29914890810e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-01-25

Underskrifter

Brf Sjöboden
Nicholas@sagerholm.net
Signerat: 2021-01-25 18:02 BankID NICHOLAS SAGERHOLM

Brf Sjöboden
louisejanssonbrf@outlook.com
Signerat: 2021-01-26 14:15 BankID LOUISE JANSSON

Brf Sjöboden
sara.dawidson@gmail.com
Signerat: 2021-01-26 19:43 BankID SARA DAWIDSON

Brf Sjöboden
johan@rymdvarel.se
Signerat: 2021-01-25 18:37 BankID JOHAN WASSBERG

Brf Sjöboden
tommy@sagerholm.net
Signerat: 2021-01-26 14:49 BankID TOMMY SAGERHOLM

Grant Thornton Sweden AB
clas.niklasson@se.gt.com
Signerat: 2021-01-29 13:32 BankID CLAS NIKLASSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
original Sjöboden Årsredovisning 200831.pdf	259.4 kB	7261 2617 eeb4 0446 88c3 b64b e6d7 e8b8 c624 4c58 882c f1cd 1efb f04a 2a1c cd7b

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-01-25	15:33	Skapat Pia Wallin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2021-01-25	18:02	Signerat Brf Sjöboden Genomfört med: BankID av NICHOLAS SAGERHOLM. IP: 80.216.18.34
2021-01-25	18:37	Signerat Brf Sjöboden Genomfört med: BankID av JOHAN WASSBERG. IP: 212.85.91.112
2021-01-26	14:15	Signerat Brf Sjöboden Genomfört med: BankID av LOUISE JANSSON. IP: 80.216.13.88
2021-01-26	14:49	Signerat Brf Sjöboden Genomfört med: BankID av TOMMY SAGERHOLM. IP: 217.144.77.105

Händelser

2021-01-26	19:43	Signerat Brf Sjöboden Genomfört med: BankID av SARA DAWIDSON. IP: 80.216.30.123
2021-01-29	13:32	Signerat Grant Thornton Sweden AB Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.12