

# Årsredovisning

*Brf Sjöboden*

769609-9378

Styrelsen för Brf Sjöboden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5  |
| - Resultaträkning        | 6      |
| - Balansräkning          | 7 - 8  |
| - Tilläggsupplysningar   | 9 - 13 |
| - Underskrifter          | 13     |

Handwritten signatures and initials: *TSB*, *ROS*, *K*, and a large stylized signature.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöboden får - härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01-2015-08-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Sundbyberg på adresserna Trädgårdsgatan 19-23, Albygatan 117-119 samt Tritonvägen 16.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen beskattas som en äkta förening och föreningen äger marken.

#### STYRELSE

Anette Brattlöf, ledamot  
Bo De Groot, ledamot  
Jonas Kenntoft, ledamot  
Josefin Malmqvist, ledamot  
Nicholas Sagerholm, ledamot  
Tommy Sagerholm, ledamot

Zenver Amini, suppleant  
Jonas Lander, suppleant

#### REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, som arvoderas enligt faktura årligen.

#### VALBEREDNING

Caroline Franklin och Britt Svensson.

#### FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma hölls den 19 februari 2015, samt extrastämma hölls den 19 maj 2015.  
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 133 bostadslägenheter, varav 12 (15) st hyresrätter (nedan kallat hr) och 16 lokaler med en totalyta på 4 140 kvm varav föreningen själv disponerar en lokal på 195 kvm.

|              | Antal totalt | Yta totalt | Varav HR | Yta HR |
|--------------|--------------|------------|----------|--------|
| 1 r o kokvrå | 24           | 678        | 2        | 54     |
| 2 r o k      | 52           | 3048       | 6        | 350    |
| 3 r o k      | 32           | 2492       | 4        | 298    |
| 4 r o k      | 1            | 90         |          |        |
| 5 r o k      | 24           | 2667       |          |        |
| Totalt       | 133          | 8975       | 12       | 702    |

*Handwritten signatures and initials:*  
TSN  
K  
BGS

Föreningen äger och förvaltar en fastighet med beteckningen Sjöboden 4, som består av 4 flerbostadshus, Albygatan 117-199, samt Trädgårdsgatan 19-23 i Sundbyberg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-23 och nuvarande stadgar 2015-09-03 hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Östra.

Föreningen har en hemsida [www.brsjoboden.se](http://www.brsjoboden.se) och en Facebooksida.

Investeringsprojekt

2014 - Ombyggnad av dagvatten pumpstation 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 i Trädgårdsgatan 23, samt nya manglar i 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 - Reparation av tätskiktet på del av innergården, Trädgårdsgatan 19-23

2016 - Delning/ombyggnad av livsmedelbutiken till två lokaler. Nya fönster/ingångspartier samt elinstallationer.

2016 - Nya cykelgarage på gården, Trädgårdsgatan 19-23.

2016 - Fotvårdslokalen får ny fasad mot gården.

#### FÖRVALTNING

|                                               |                                           |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Avtal                                         | Leverantör                                |
| Internetleverantör                            | Comhem, samt ADSL, via vanlig teleledning |
| /Sundbybergs stadsnät.                        |                                           |
| Teknisk förvaltning                           | Lundqvistgruppen                          |
| Ekonomisk förvaltning                         | FRUBO AB                                  |
| Trappstädning, renhållning,<br>snörenhållning | Solsken Trädgårds AB                      |

#### LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit ett arvode om 229 985 kr, inklusive sociala kostnader. Det motsvarar 2% av föreningens totala kostnader att dela på för hela året.

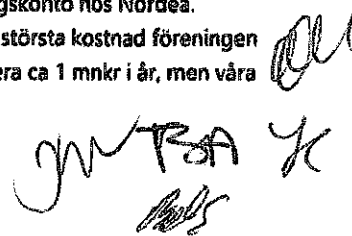
#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nu har vi lagt ännu ett rekordår bakom oss.

Vår balansräkning har å ena sidan gynnats av två hyresrättsförsäljningar. Under året har vi även genomfört ett fönsterbyte samt ett stort ventilationsprojekt i våra företagslokaler. Båda dessa projekt betalade vi kontant och de är redovisade delvis i balansräkningen. Försäljningarna och dessa två investeringsprojekt har därmed inte haft någon väsentlig inverkan på årets resultaträkning.

Föreningen har ett stabilt checkkonto i Svenska Handelsbanken, samt 2,8 mnkr i ett placeringskonto hos Nordea.

Vi har fortfarande skulder till banken på 83 mnkr och räntan på dessa lån är fortfarande den största kostnad föreningen har (ca 20% av omsättningen det senaste räkenskapsåret). Vi hade siktat in oss på att amortera ca 1 mnkr i år, men våra



lån är fortfarande bundna.

Den första amorteringen planeras i april 2016, då lånen (2x 15 mnkr) ska omförhandlas.

Det låga ränteläget har delvis gynnat Brf Sjöboden, men inte så mycket. Största delen av våra lån är bundna till förhållandevis hög ränta: vi betalar idag en ränta på mellan 2,9%-3,6% på 53 mnkr av våra totala lån på 83 mnkr. Som vi tidigare har meddelat, förhandlade vi ner räntan på 30 mnkr av våra lån under år 2014.

Ett av lånen på 15 mnkr ska läggas om i juli 2016, vilket gör att vår ekonomi väntas stärkas ytterligare. De andra lånen skall omförhandlas under 2017. Om räntenivån fortsätter vara låg kan vi spara uppskattningsvis 500 000 kr per år.

Vi behöver dessa pengar då vi dels vill amortera och det dessutom finns flera renoveringar som måste göras under de kommande åren, t.ex. trapphusen, gården, modernisering av våra kommersiella lokaler samt cykelförråd m.m. Vårt resultat beror till stor del på att vi hållit fast vid vår plan: stabila planerade investeringar och ökade intäkter. Vi närmar oss vårt långsiktiga mål.

Som ni vet har vi haft en plan för avgiftshöjningar om 3% per år i fem år. Vi har nu genomfört tre höjningar, men tack vare de goda resultaten planerar vi inte att göra några ytterligare höjningar det kommande året.

En extra stämma avhölls den 19 maj 2015, där nya andelstal och stadgar, enhälligt antogs. Dessa trädde i kraft den 1 september 2015.

#### Medlemsinformation

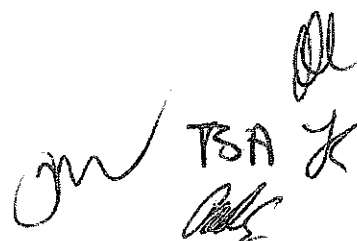
Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid månadsskiftet 2015-08/2015-09 till 166 stycken fördelat på 121 (119) bostadsrätter.

Under räkenskapsåret har 15 bostadsrätter överlåtits.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                   | 1409-1508 | 1309-1408 | 1209-1308 | 1109-1208 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 10 005    | 9 820     | 8 870     | 8 952     |
| Resultat efter finansiella poster | -1 535    | 807       | -195      | -171      |
| Soliditet %                       | 53        | 52        | 52        | 50        |
| Lån/kvm, br                       | 10 032    | 10 311    | 10 413    | 10 700    |
| Elkostnad/kvm                     | 34        | 30        | 32        | 29        |
| Värmeskostnad/kvm                 | 117       | 114       | 119       | 109       |
| Vattenkostnad/kvm                 | 15        | 17        | 19        | 19        |
| Årsavgift kr/kvm                  | 621       | 619       | 602       | 584       |

 TBA K

## RESULTATDISPOSITION

### Medel att disponera:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 860 586 |
| Årets resultat      | -1 534 657 |
| Summa               | -5 395 243 |

### Förslag till disposition:

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Avsättning till yttre fond    | 519 600    |
| lanspråktagande av yttre fond | -2 415 253 |
| Balanseras i ny räkning       | -3 499 590 |
| Summa                         | -5 395 243 |

### lanspråktagande av yttre fond består av:

Översvämningar 15 156 kr

Lanterniner 118 556 kr

Balkong 281 541 kr

Fönster 2 000 000 kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

gn au  
TSA YK  
Pek

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |          | 2014-09-01<br>2015-08-31 | 2013-09-01<br>2014-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              | <b>1</b> |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             |          | 10 004 685               | 9 820 297                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |          | <b>10 004 685</b>        | <b>9 820 297</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |          |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | 2        | -7 252 733               | -4 554 357               |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3        | -920 071                 | -823 226                 |
| Personalkostnader                                                           | 4        | -                        | -1 766                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |          | -1 375 732               | -1 224 032               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |          | <b>-9 548 536</b>        | <b>-6 603 381</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |          | <b>456 149</b>           | <b>3 216 916</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |          |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |          | 79 410                   | 12 351                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |          | -2 070 216               | -2 421 916               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |          | <b>-1 990 806</b>        | <b>-2 409 565</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |          | <b>-1 534 657</b>        | <b>807 351</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |          | <b>-1 534 657</b>        | <b>807 351</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |          | <b>-1 534 657</b>        | <b>807 351</b>           |

Handwritten signatures and initials: "JW vel", "TGA", and "JK".

## BALANSRÄKNING

|                                                                                |      | 2015-08-31         | 2014-08-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |      |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |      |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |      |                    |                    |
| Byggnader och mark                                                             | 5    | 169 994 988        | 164 627 258        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 6    | 45 832             | 77 440             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7, 8 | 7 135 899          | 5 759 889          |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |      | 177 176 719        | 170 464 587        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |      | <b>177 176 719</b> | <b>170 464 587</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |      |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |      |                    |                    |
| Kundfordringar                                                                 |      | –                  | 175 526            |
| Övriga fordringar                                                              |      | 304 817            | 306 357            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 9    | 264 891            | 284 076            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>                                           |      | 569 708            | 765 959            |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |      |                    |                    |
| Kassa och bank                                                                 |      | 7 516 260          | 6 479 136          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                                                    |      | 7 516 260          | 6 479 136          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |      | <b>8 085 968</b>   | <b>7 245 095</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |      | <b>185 262 687</b> | <b>177 709 682</b> |

om Tsm K  
[Signature]

|                                                                                                  |           | 2015-08-31         | 2014-08-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                                  |           |                    |                    |
| <b>Eget Kapital</b>                                                                              | <b>10</b> |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                                                       |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                                                                  |           | 101 249 009        | 93 089 009         |
| Fond för yttre underhåll                                                                         |           | 3 073 375          | 2 553 775          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                                                 |           | <b>104 322 384</b> | <b>95 642 784</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                                                        |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                                                                              |           | -3 860 586         | -4 148 337         |
| Årets resultat                                                                                   |           | -1 534 657         | 807 351            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                                                  |           | <b>-5 395 243</b>  | <b>-3 340 986</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                                        |           | <b>98 927 141</b>  | <b>92 301 798</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                                      |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                                                                      | <b>11</b> | 83 000 000         | 83 000 000         |
| Kort del av långfristiga lån                                                                     |           | -                  | 252 820            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                                                |           | <b>83 000 000</b>  | <b>83 252 820</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                                      |           |                    |                    |
| Leverantörsskulder                                                                               |           | 2 044 451          | 736 390            |
| Övriga skulder                                                                                   |           | 104 583            | 255 140            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                     | <b>12</b> | 1 186 512          | 1 163 534          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                                                |           | <b>3 335 546</b>   | <b>2 155 064</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                            |           | <b>185 262 687</b> | <b>177 709 682</b> |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>                                                |           |                    |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |           |                    |                    |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |           |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar, Stadshypotek och Nordea 5 st                                             |           | 88 000 000         | 88 000 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  |           | <b>88 000 000</b>  | <b>88 000 000</b>  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                                                       |           | <b>Inga</b>        | <b>Inga</b>        |

*Handwritten signatures and initials:*  
om TBA X  
[Signature]

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

| Typ                    | Procent | Antal år |
|------------------------|---------|----------|
| Byggnad                | 0,5     | 200      |
| Markanläggning         | 3,3     | 33       |
| Maskiner & inventarier | 20      | 5        |
| Förbättringsarbeten    | 2,8-10  | 10-35    |

| Not | Rörelsens intäkter                          | 2014/2015          | 2013/2014         |
|-----|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|     | Hysesintäkter bostäder                      | -886 977           | -1 027 477        |
|     | Hysesintäkter lokaler                       | -2 649 157         | -2 616 539        |
|     | Hysesintäkter garage, p-platser, mc-platser | -816 123           | -781 748          |
|     | Årsavgift bostäder                          | -5 117 020         | -4 873 588        |
|     | Arrende övriga nyttigheter                  | -1 500             | -6 000            |
|     | Kabel-TV                                    | -25 400            | -18 450           |
|     | Elintäkter                                  | -25 731            | -62 552           |
|     | Bränsletillägg                              | -225 733           | -201 075          |
|     | Fastighetsskatt                             | -102 645           | -92 402           |
|     | Periodiserade intäkter                      | -616               | -4 968            |
|     | Övriga intäkter                             | -153 783           | -135 497          |
|     |                                             | <b>-10 004 685</b> | <b>-9 820 296</b> |

*[Handwritten signatures and initials]*

| Not 2 | Driftskostnader                                     | 2014/2015        | 2013/2014        |
|-------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel inkl extra                        | 56 770           | 1 000            |
|       | Fastighetsstädning, inkl extra                      | 154 295          | 73 303           |
|       | Sotning och OVK                                     | 6 250            | 3 395            |
|       | Hissbesiktning                                      | 7 030            | 20 704           |
|       | Bevakningskostnader                                 | -                | 6 928            |
|       | Elavgifter, inkl. vakanta lgh                       | 303 266          | 410 343          |
|       | Värme                                               | 1 618 369        | 1 567 314        |
|       | Vatten och avlopp                                   | 201 695          | 237 756          |
|       | Renhållning                                         | 254 154          | 192 473          |
|       | Övriga driftskostnader, inkl Förhandlingsersättning | 35 450           | 15 775           |
|       | Snöröjning                                          | 129 750          | 54 679           |
|       | Fastighetsförsäkring                                | 247 034          | 199 416          |
|       | Försäkrings-skador                                  | -88 637          | 61 891           |
|       | Fastighetsskatt                                     | 387 319          | 383 861          |
|       | Kabel-TV, Bredband                                  | 66 215           | 108 915          |
|       | Teknisk Förvaltning                                 | 273 426          | 246 919          |
|       | Grundavtal Hissar                                   | -                | 6 817            |
|       | Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial       | 117 541          | 68 417           |
|       | Planerat Underhåll                                  | 2 791 723        | -                |
|       | Reparationer och underhåll                          | 691 083          | 894 451          |
|       |                                                     | <b>7 252 733</b> | <b>4 554 357</b> |

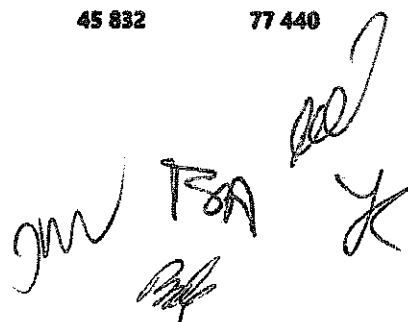
| Not 3 | Förvaltningskostnader                     | 2014/2015      | 2013/2014      |
|-------|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Kontorsmaterial                           | -              | 1 304          |
|       | Telefon                                   | -              | 4 938          |
|       | Porto                                     | -              | 565            |
|       | Inkassokostnader                          | 7 043          | 5 378          |
|       | Hyresförlust                              | -              | 66 716         |
|       | Styrelsearvode                            | 175 000        | 175 000        |
|       | Soc. kostn. styrelsearvode                | 54 985         | 51 891         |
|       | Revisionsarvoden                          | 13 071         | 13 114         |
|       | Kameral förvaltning                       | 209 897        | 193 224        |
|       | Extra kameral förvaltning                 | 4 780          | 4 971          |
|       | Stämmokostnader                           | 19 250         | 14 995         |
|       | Övriga kostnader                          | 9 819          | 5 028          |
|       | Föreningsomkostnader                      | 17 950         | 1 433          |
|       | Hemsida                                   | 366            | 324            |
|       | Konsultkostnader                          | 90 783         | 174 305        |
|       | Bankkostnad                               | 8 267          | 7 831          |
|       | Advokatkostnader                          | 96 188         | 57 281         |
|       | Mäklararvode                              | 205 500        | 39 000         |
|       | Serviceavg. branschorg, föreningsavgifter | 7 173          | 6 552          |
|       |                                           | <b>920 072</b> | <b>823 850</b> |

*[Handwritten signatures and initials]*

| Not 4 | Personalkostnader                                          | 2014/2015 | 2013/2014 |
|-------|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                              |           |           |
|       | Kvinnor                                                    | 0         | 0         |
|       | Män                                                        | 0         | 0         |
|       | Totalt                                                     | 0         | 0         |
|       | <i>Styrelsearvoden, ersättningar och sociala kostnader</i> |           |           |
|       | Styrelsearvoden och ersättningar                           | 175 000   | 175 000   |
|       | Sociala kostnader *                                        | 54 985    | 51 891    |
|       | Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader         | 229 985   | 226 891   |
|       | Utbildning                                                 | -         | 1 766     |

| Not 5 | Byggnader och mark                 | 2015-08-31         | 2014-08-31         |
|-------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden        | 176 767 948        | 176 767 947        |
|       | Förändringar av anskaffningsvärden |                    |                    |
|       | Inköp                              | 6 711 854          | 0                  |
|       | Utgående anskaffningsvärden        | 183 479 802        | 176 767 947        |
|       | Ingående avskrivningar             | -12 140 690        | -10 949 047        |
|       | Förändringar av avskrivningar      |                    |                    |
|       | Årets avskrivningar                | -1 344 124         | -1 191 639         |
|       | Utgående avskrivningar             | -13 484 814        | -12 140 686        |
|       | <b>Redovisat värde</b>             | <b>169 994 988</b> | <b>164 627 261</b> |
|       | Taxeringsvärden                    | 173 200 000        | 173 200 000        |
|       | Taxeringsvärde Byggnad             | 96 800 000         |                    |
|       | Taxeringsvärde Mark                | 76 400 000         |                    |

| Not 6 | Inventarier, verktyg och installationer | 2015-08-31    | 2014-08-31    |
|-------|-----------------------------------------|---------------|---------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden             | 284 760       | 284 760       |
|       | Utgående anskaffningsvärden             | 284 760       | 284 760       |
|       | Ingående avskrivningar                  | -207 320      | -174 928      |
|       | Förändringar av avskrivningar           |               |               |
|       | Årets avskrivningar                     | -31 608       | -             |
|       | Utgående avskrivningar                  | -238 928      | -207 320      |
|       | <b>Redovisat värde</b>                  | <b>45 832</b> | <b>77 440</b> |


  
 Several handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including what appears to be 'TSA' and 'K'.

|                                                     |                                                                                       |                                 |                       |                                |                       |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Not 7</b>                                        | <b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2015-08-31</b>               | <b>2014-08-31</b>     |                                |                       |
| Ingående anskaffningsvärden                         |                                                                                       | 411 786                         | 0                     |                                |                       |
| Inköp                                               |                                                                                       | 10 173 703                      | 411 786               |                                |                       |
| Omklassificeringar m.m.                             |                                                                                       | -8 797 693                      | 0                     |                                |                       |
| Utgående anskaffningsvärden                         |                                                                                       | 1 787 796                       | 411 786               |                                |                       |
| <b>Not 8</b>                                        | <b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2015-08-31</b>               | <b>2014-08-31</b>     |                                |                       |
| Ingående anskaffningsvärden Balkonger               |                                                                                       | 6 947 103                       | 6 947 103             |                                |                       |
| Inbetalningar från medlemmar                        |                                                                                       | -1 599 000                      | -1 599 000            |                                |                       |
| Utgående anskaffningsvärden                         |                                                                                       | 5 348 103                       | 5 348 103             |                                |                       |
| <b>Not 9</b>                                        | <b>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</b>                                       | <b>2015-08-31</b>               | <b>2014-08-31</b>     |                                |                       |
| Sundbybergs vatten och avlopp                       |                                                                                       | -                               | 20 940                |                                |                       |
| FRUBO AB                                            |                                                                                       | -                               | 16 102                |                                |                       |
| Trygg Hansa                                         |                                                                                       | 264 891                         | 247 034               |                                |                       |
|                                                     |                                                                                       | <b>264 891</b>                  | <b>284 076</b>        |                                |                       |
| <b>Not 10</b>                                       | <b>Förändringar i eget kapital</b>                                                    |                                 |                       |                                |                       |
|                                                     | <b>Medlems-<br/>insatser</b>                                                          | <b>Upplåtelseavg-<br/>ifter</b> | <b>Underhållsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
| Belopp vid årets ingång                             | 79 718 518                                                                            | 13 370 491                      | 2 553 775             | -4 148 337                     | 807 351               |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                                                                                       |                                 |                       |                                |                       |
| Balanseras i ny räkning                             |                                                                                       |                                 |                       |                                | -807 351              |
| Resultatdisp. enl stämmobeslut                      |                                                                                       |                                 |                       | 287 751                        |                       |
| Förändring Upplåtelseavgifter                       |                                                                                       | 5 734 308                       |                       |                                |                       |
| Förändring medlemsinsatser                          | 2 425 692                                                                             |                                 |                       |                                |                       |
| Avsättning underhållsfond                           |                                                                                       |                                 | 519 600               |                                |                       |
| Årets resultat                                      |                                                                                       |                                 |                       |                                | -1 534 657            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>82 144 210</b>                                                                     | <b>19 104 799</b>               | <b>3 073 375</b>      | <b>-3 860 586</b>              | <b>-1 534 657</b>     |
| <b>Totalt</b>                                       |                                                                                       |                                 |                       |                                |                       |
| Belopp vid årets ingång                             | 92 301 798                                                                            |                                 |                       |                                |                       |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                                                                                       |                                 |                       |                                |                       |
| Balanseras i ny räkning                             | -807 351                                                                              |                                 |                       |                                |                       |
| Resultatdisp. enl stämmobeslut                      | 287 751                                                                               |                                 |                       |                                |                       |
| Förändring Upplåtelseavgifter                       | 5 734 308                                                                             |                                 |                       |                                |                       |
| Förändring medlemsinsatser                          | 2 425 692                                                                             |                                 |                       |                                |                       |
| Avsättning underhållsfond                           | 519 600                                                                               |                                 |                       |                                |                       |
| Årets resultat                                      | -1 534 657                                                                            |                                 |                       |                                |                       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>98 927 141</b>                                                                     |                                 |                       |                                |                       |

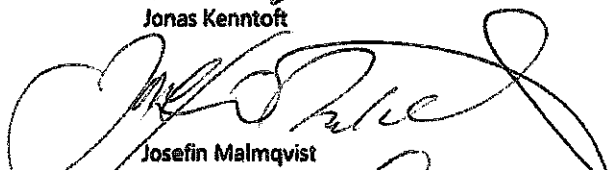
Om  
Bm  
K

| Not 11 | Långfristiga skulder  |                  | 2015-08-31        | 2014-08-31        |
|--------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|        | Handelsbanken 564 395 | 2017-06-30 3,61% | 8 000 000         | 8 000 000         |
|        | Handelsbanken 569 564 | 2016-06-30 3,33% | 15 000 000        | 15 000 000        |
|        | Handelsbanken 612 554 | 2017-12-30 2,94% | 15 000 000        | 15 000 000        |
|        | Handelsbanken 612 555 | 2017-12-30 2,94% | 15 000 000        | 15 000 000        |
|        | Nordea 3978 863 8597  | 3 månader 0,52%  | 15 000 000        | 15 000 000        |
|        | Nordea 3978 863 8600  | 3 månader 0,52%  | 15 000 000        | 15 000 000        |
|        |                       |                  | <b>83 000 000</b> | <b>83 000 000</b> |

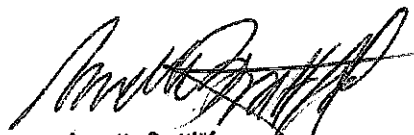
| Not 12 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2015-08-31     | 2014-08-31    |
|--------|----------------------------------------------|----------------|---------------|
|        | Revisionsarvode                              | 12 000         | 12 000        |
|        | El, värme, vatten                            | 88 657         | 86 616        |
|        |                                              | <b>100 657</b> | <b>98 616</b> |

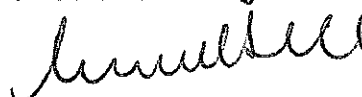
UNDERSKRIFTER 2016-02-17

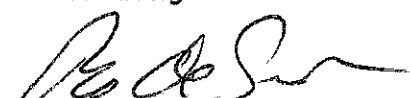
  
Jonas Kenntoft

  
Josefin Malmqvist

  
Tommy Sagerholm

  
Annette Brattlöf

  
Nicholas Sagerholm

  
Bo de Groot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB 2016-02-18

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöboden, org. nr 769609-9378

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöboden för år 2014-09-01 – 2015-08-31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2014-09-01 –2015-08-31.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 18 februari 2016

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB