

**Årsredovisning**

för

**Brf Södersiluetten**

769601-6620

Räkenskapsåret

2011

*Handwritten mark*

Styrelsen för Brf Södersiluetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

Fastighet: Plogen 11

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-28 hos Bolagsverket.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Pär Hermerén (Alf Lind)             | Ordförande  |
| Henrik Nyman (Nils Höglund)         | Kassör      |
| Anna-Clara Hollander (Pär Hermerén) | Sekreterare |
| Inga Lundberg                       | Ledamot     |
| Matthias Johnsson                   | Ledamot     |
| Stephan Gloppestad                  | Ledamot     |
| Peter Svensson                      | Ledamot     |
| Jenny Nilsson                       | Suppleant   |

(namn inom parentes har lämnat styrelsen under året).

Revisor har varit Håkan Daniels på Bäcklund och Partners Revision KB.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2011.  
Extra stämma hölls den 30 mars och 7 november 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet till styrelse och revisorer har utbetalts med 85 600 kr.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.  
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 46 st medlemslägenheter varav ingen har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder, 2 st lokaler och 1 st parkering

S

R

HV

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| <u>Verksamhet</u> | <u>Yta</u> | <u>Kontraktets löptid</u> |
|-------------------|------------|---------------------------|
| Verkstad          | 650 m2     | 2014-09-30                |
| Kontor            | 21 m2      | 2012-10-31                |

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Extra stämma genomförd där beslut om genomförande av renovering av gårdsbjälklag fattades.
- Kontraktering av Ramböll för projektledning under genomförande av gårdsrenovering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Beslut fattades om höjning av medlemsavgifter med 5% från och med april 2012.

#### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 65 430 000 kr varav 29 260 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 63 000 000 kr samt lokaler 2 430 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Nyckeltal

|                               | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 538  | 538  | 525  | 508  | 507  |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 5273 | 5273 | 5273 | 5237 | 6895 |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 28   | 42   | 38   | 29   | 29   |
| Värmekostnad/kvm totalyta     | 88   | 79   | 100  | 78   | 79   |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 15   | 15   | 16   | 18   | 16   |

#### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| ansamlad förlust                      | - 685 175 |
| årets vinst                           | 249 077   |
| reservering yttre fond enligt stadgar | - 65 430  |
| summa                                 | - 501 528 |
| disponeras så att                     |           |
| i ny räkning överföres                | - 501 528 |

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

↳

BR

1/11

|   |            | 2011-01-01         | 2010-01-01         |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                        | <b>Not</b> | <b>-2011-12-31</b> | <b>-2010-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                     |            |                    |                    |
| Årsavgifter, hyror mm                         | 1          | 1 951 150          | 1 975 239          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                    |            |                    |                    |
| Fastighetskötsel/städning                     | 2          | -161 991           | -216 261           |
| Reparationer och underhåll                    | 3          | -203 414           | -131 885           |
| Taxebundna kostnader                          | 4          | -458 841           | -476 819           |
| Övriga driftskostnader                        | 5          | -81 434            | -72 679            |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader     | 6          | -143 510           | -155 068           |
| Löner, andra ersättningar/personalkostnader   | 7          | -112 495           | -225 495           |
| Fastighetsskatt                               | 8          | -86 796            | -85 596            |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>     |            | <b>702 669</b>     | <b>611 436</b>     |
| <b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b> |            |                    |                    |
| Byggnad                                       | 9,10       | -217 012           | -217 012           |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |            | <b>485 657</b>     | <b>394 424</b>     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |            |                    |                    |
| Ränteintäkter                                 |            | 28 300             | 1 602              |
| Skatteränta ej skattepliktig                  |            | 1 759              | -236               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    |            | -326 824           | -133 946           |
| Räntebidrag                                   |            | 0                  | 34 137             |
| Kapitalkostnader                              |            | -2 992             | -2 315             |
|   |            | <b>-299 757</b>    | <b>-100 758</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |            | <b>185 900</b>     | <b>293 666</b>     |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                  |            |                    |                    |
| Justering skatt                               |            | 63 177             | 0                  |
| <b>Årets resultat</b>                         |            | <b>249 077</b>     | <b>293 666</b>     |

4)

25

HV

Brf Södersiluetten  
769601-6620

4(9)

| <b>Balansräkning</b>                         | Not  | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |      |                   |                   |
| Byggnad                                      | 9,10 | 40 764 659        | 40 981 671        |
| Mark   |      | 5 775 009         | 5 775 009         |
| Inventarier och maskiner                     |      | 0                 | 0                 |
|  |      | <b>46 539 668</b> | <b>46 756 680</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>46 539 668</b> | <b>46 756 680</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                   |                   |
| Fordran avgifter/hyror                       |      | 9 500             | 25 624            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11   | 67 913            | 64 616            |
|  |      | <b>77 413</b>     | <b>90 240</b>     |
| <i>Kassa, bank och värdepapper</i>           |      |                   |                   |
| Kassa och bank                               |      | 2 650 073         | 2 102 053         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>2 727 486</b>  | <b>2 192 292</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |      | <b>49 267 154</b> | <b>48 948 972</b> |

S

25

IN

Brf Södersiluetten  
769601-6620

5(9)

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital, och skulder</b>             |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 12         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 28 535 464        | 28 535 464        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 7 043 407         | 7 043 407         |
| Fond yttre underhåll                         |            | 295 559           | 230 129           |
|  |            | <b>35 874 430</b> | <b>35 809 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -750 605          | -978 841          |
| Årets resultat                               |            | 249 077           | 293 666           |
|  |            | <b>-501 528</b>   | <b>-685 175</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>35 372 902</b> | <b>35 123 825</b> |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 13 331 000        | 13 331 000        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skatteskulder                                |            | 166 079           | 81 042            |
| Momsskuld                                    |            | 6 144             | 4 670             |
| Leverantörsskulder                           |            | 113 037           | 133 850           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 277 991           | 274 585           |
|  |            | <b>563 251</b>    | <b>494 147</b>    |
|  |            | <b>13 894 251</b> | <b>13 825 147</b> |
| <b>Summa eget kapital, och skulder</b>       |            | <b>49 267 154</b> | <b>48 948 972</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i>     |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 29 674 000        | 29 674 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga              | Inga              |

S

RS

MA

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.  
Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

|                         | 2011  | 2010  |
|-------------------------|-------|-------|
| Byggnad                 | 0,5 % | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 5,0 % | 5,0 % |

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

|                                 | 2011      | 2010      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter                     | 1 360 692 | 1 360 692 |
| Hyror bostäder                  | 139 020   | 139 020   |
| Hyror lokaler                   | 340 008   | 343 644   |
| Hyror garage                    | 30 000    | 30 000    |
| Städintäkter                    | 0         | 5 700     |
| Överlåtelse-/pansättningsavgift | 10 850    | 15 086    |
| Intäkter bredband               | 70 401    | 72 598    |
| Diverse intäkter                | 178       | 8 500     |
|                                 | 1 951 149 | 1 975 240 |

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

|                      | 2011    | 2010    |
|----------------------|---------|---------|
| Snöröjning           | 35 996  | 96 181  |
| Grovsopor            | 28 806  | 31 924  |
| Hiss                 | 13 507  | 12 265  |
| Serviceavtal         | 1 897   | 2 782   |
| Städning entreprenad | 74 390  | 69 412  |
| Gård                 | 5 491   | 2 385   |
| Förbrukningsmaterial | 1 903   | 1 312   |
|                      | 161 990 | 216 261 |

4

25  
11

### 3 Reparationer och underhåll

|                  | 2011           | 2010           |
|------------------|----------------|----------------|
| Fasad            | 10 402         | 6 422          |
| Trapphus         | 4 033          | 0              |
| Gården           | 0              | 92 826         |
| Ivättstuga       | 8 936          | 7 727          |
| Elinstallationer | 6 201          | 7 628          |
| Hiss             | 10 530         | 7 201          |
| Tak              | 3 145          | 0              |
| Ventilation      | 100 486        | 1 799          |
| Fönster          | 6 684          | 0              |
| Portar           | 1 907          | 1 198          |
| Konsult          | 49 051         | 0              |
| Lås              | 2 039          | 7 085          |
|                  | <b>203 414</b> | <b>131 886</b> |

### 4 Taxebundna kostnader

|                     | 2011           | 2010           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Vattenkostnader     | 50 661         | 48 978         |
| Värmekostnader      | 291 162        | 262 694        |
| El-och gaskostnader | 91 308         | 140 136        |
| Sophämtning         | 25 709         | 25 011         |
|                     | <b>458 840</b> | <b>476 819</b> |

### 5 Övriga driftskostnader

|                      | 2011          | 2010          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringskostnader | 39 990        | 33 409        |
| Kabel-IV             | 41 444        | 39 270        |
|                      | <b>81 434</b> | <b>72 679</b> |

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

|                    | 2011           | 2010           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode    | 13 432         | 13 192         |
| Förvaltningsarvode | 56 120         | 56 120         |
| Konsultarvode      | 1 319          | 5 032          |
| Administration     | 3 407          | 3 579          |
| Bredband           | 64 244         | 77 145         |
| Kortidsinventarier | 4 988          | 0              |
|                    | <b>143 510</b> | <b>155 068</b> |

### 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

|                     | 2011           | 2010           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Arbetsgivaravgifter | 26 895         | 53 895         |
| Styrelsearvode      | 85 600         | 171 600        |
|                     | <b>112 495</b> | <b>225 495</b> |

### 8 Fastighetsskatt

|                 | 2011   | 2010   |
|-----------------|--------|--------|
| Fastighetsskatt | 86 796 | 85 596 |

5

25

HN



**9 Avskrivningar**

|                         | 2011-12-31     | 2010-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad                 | 210 022        | 210 022        |
| Fastighetsförbättringar | 6 990          | 6 990          |
|                         | <b>217 012</b> | <b>217 012</b> |

**10 Byggnad, mark och fastighetsförbättringar**

|  | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde               | 47 919 202        | 47 919 202        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <b>47 919 202</b> | <b>47 919 202</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>        |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                   | -1 162 522        | -945 510          |
| Årets avskrivningar                      | -217 012          | -217 012          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | <b>-1 379 534</b> | <b>-1 162 522</b> |
| Utgående redovisat värde                 | <b>46 539 668</b> | <b>46 756 680</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                | 36 170 000        | 36 170 000        |
| Taxeringsvärden mark                     | 29 260 000        | 29 260 000        |
|  | <b>65 430 000</b> | <b>65 430 000</b> |

**11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                | 2011-12-31    | 2010-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupet räntebidrag           | 0             | 8 600         |
| Förutbetald kabel-TV           | 10 555        | 10 201        |
| Förutbetald försäkring         | 42 727        | 39 990        |
| Förutbetalda funktionskontroll | 2 600         | 0             |
| Förutbetalt vatten             | 0             | 1 730         |
| Förutbetalt bredband           | 12 031        | 0             |
| Förutbetalt snöskottningsavtal | 0             | 4 095         |
|                                | <b>67 913</b> | <b>64 616</b> |

**12 Förändring av eget kapital**

|   | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 28 535 464         | 7 043 407           | 230 129              | -978 841            | 293 666        |
| Reservering fond yttre                  |                    |                     | 65 430               | -65 430             |                |
| Disposition av föregående års resultat: |                    |                     |                      | 293 666             | -293 666       |
| Årets resultat                          |                    |                     |                      |                     | 249 077        |
| Belopp vid årets utgång                 | <b>28 535 464</b>  | <b>7 043 407</b>    | <b>295 559</b>       | <b>-750 605</b>     | <b>249 077</b> |

5

2

**13 Skulder till kreditinstitut**

|          | Räntesats | Villkors-<br>ändringsdag | 2011-12-31               | 2010-12-31               |
|----------|-----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 2,62 %    | 3 mån.                   | 13 331 000<br>13 331 000 | 13 331 000<br>13 331 000 |

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2011-12-31     | 2010-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 150 991        | 147 585        |
| Upplupet revisorsarvode         | 14 000         | 14 000         |
| Upplupet styrelsearvode         | 86 000         | 86 000         |
| Upplupen arbetsgivareavgift     | 27 000         | 27 000         |
|                                 | <b>277 991</b> | <b>274 585</b> |

Stockholm den 21/5 2012



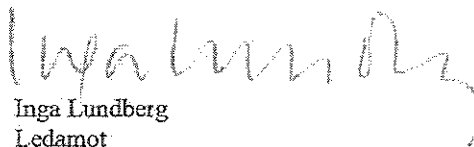
Pär Hermerén  
Ordförande



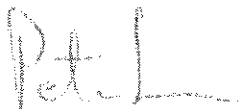
Henrik Nyman  
Kassör



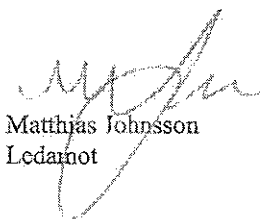
Anna-Clara Hollander  
Sekreterare



Inga Lundberg  
Ledamot



Peter Svensson  
Ledamot



Matthias Johnsson  
Ledamot



Stephan Gloppestad  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2012



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södersiluetten  
Org.nr. 769601-6620

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Södersiluetten för år 2011.

### *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 december 2011 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 för föreningen



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Södersiluetten för år 2011.

### *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 och föreningens stadgar.


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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Stockholm den 22 maj 2012



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor