

Årsredovisning
för
Brf Södersiluetten

769601-6620

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Södersiluetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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:

Jenny Nilsson	Ordförande
Henrik Nyman	Kassör
Mathias Johansson	Sekreterare
Stephan Gloppestad	Ledamot
Peter Svensson	Ledamot
Patricia Donelly	Ledamot
Hannes Thelander	Ledamot (avgått under året på grund av flytt)

Revisor har varit Håkan Daniels, Bäcklund revision KB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-24.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 87 997 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

↳

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 47 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Verkstad	650 m2	2014-09-30
Kontor	21 m2	2013-10-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har under året lagt om lånen då den tidigare låneformen med förmånlig obunden ränta inte längre kunde tillhandahållas av banken.

För att hålla en långsiktigt stabil ekonomi höjdes avgiften med 5%

Föreningen har ombildat lägenhet 6:0 till bostadsrätt vilket vid tillträde och slutbesiktning i februari 2013 ger ett värdefullt bidrag till finansieringen av kommande underhåll.

Styrelsen har tack vare ett strukturerat arbete uppnått en högre grad av standardisering av processer vilket kommer att underlätta arbetet kommande år. Exempelvis på resultat av detta är ett nytt elavtal vilket sänker bedöms sänka kostnaderna med ca 20 kSEK per år.

Stort fokus under året har lagts på att operationalisera de underhållsbehov som identifierats, vilket resulterat i en långsiktig underhållsplan och tillhörande budget.

Under året har projektering påbörjats av renoveringen av gårdsbjälklaget, vilken kommer att utföras under sommaren 2013. För att säkerställa ett professionellt genomförande med högsta kvalitet och kostnadskontroll har en extern byggprojektledare anlåtts från Ramböll.

En brandbesiktning av fastigheten har genomförts vilket medfört anpassningar.

Kontoplanen har under året uppdaterats och baseras numera på FastBAS anpassad till fastigheter. Därav är jämförbarheten inte 100% med föregående år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Upphandling och genomförande av renovering gårdsbjälklag
Fortsatt utförande av underhållsarbete

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 höjts under året med 5% fr o m 1 april 2012.

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 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.



Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	558	538	538	525	508
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 273	5 273	5 273	5 273	5 273
Elkostnad/kvm totalyta	20	28	42	38	29
Värmekostnad/kvm totalyta	98	88	79	100	78
Vattenkostnad/kvm totalyta	7	15	15	16	18

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-501 528
reservering yttre fond	-65 430
årets vinst	341 648
	-225 310
behandlas så att i ny räkning överföres	-225 310

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

5

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 993 500	1 940 122
Övriga rörelseintäkter		11 579	11 028
		2 005 079	1 951 150
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-89 220	-154 363
Driftskostnader		-373 887	-361 708
Taxebundna kostnader		-438 322	-458 841
Administrationskostnader		-76 441	-77 270
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-89 820	-86 796
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-112 774	-112 495
Avskrivningar		-220 920	-217 012
		-1 401 384	-1 468 485
Rörelseresultat		603 695	482 665
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21 271	30 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 318	-326 824
		-262 047	-296 765
Resultat efter finansiella poster		341 648	185 900
Justering statlig skatt		0	63 177
Årets resultat		341 648	249 077

5

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	46 709 574	46 539 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		17 514	9 500
Momsfordringar		7 987	0
Förutbetalda kostnader	4	86 374	67 913
		111 875	77 413
Kassa och bank		3 042 270	2 650 073
Summa omsättningstillgångar		3 154 145	2 727 486
Summa tillgångar		49 863 719	49 267 154

5

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 535 464	28 535 464
Upplåtelseavgifter		7 043 407	7 043 407
Fond för yttre underhåll		360 989	295 559
		35 939 860	35 874 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-566 958	-750 605
Årets resultat		341 648	249 077
		-225 310	-501 528
Summa eget kapital		35 714 550	35 372 902
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	13 331 000	13 331 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		352 824	113 037
Skatteskulder		169 938	166 079
Momsskuld		6 581	6 144
Upplupna kostnader	7	149 437	127 001
Förutbetalda avgifter och hyror		139 389	150 991
Summa kortfristiga skulder		818 169	563 252
Summa eget kapital och skulder		49 863 719	49 267 154
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		29 674 000	29 674 000
		29 674 000	29 674 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

→

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Markanläggning	1,00 %	0,00 %

Not 1

	2012	2011
Arsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 411 642	1 360 692
Hysesintäkter bostäder	139 025	139 020
Hysesintäkter lokaler	49 233	340 008
Hysesintäkter lokaler, moms	296 400	0
Hysesintäkter p-plats	30 000	30 000
Hysesintäkt bredband	65 400	70 401
Hysesintäkt bredband, moms	1 800	0
	1 993 500	1 940 121

↳

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	17 786	8 936
Trapphus	0	4 033
Dörrar och lås	10 367	2 039
VA	5 518	0
Ventilation	16 127	100 486
El	6 122	6 201
Hissar	18 585	10 530
Portar	8 611	1 907
Tak	0	3 145
Fasader	3 598	10 402
Fönster	2 505	6 683
	69 219	154 362
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	2 729	5 491
Snöröjning/sandning	89 406	35 996
Städning grundavtal	47 559	74 390
Städning extradebiteringar	8 396	0
OVK	2 600	0
Övr besiktn/kontroll	8 177	0
Bevakning	2 621	0
Serviceavtal	880	1 897
Hiss serviceavtal	13 056	13 507
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	49 051
Grovsopor	31 206	28 806
Fastighetsförsäkring	42 727	39 990
Kabel-tv	42 223	41 444
Bredband	75 421	64 244
Förbrukningsinventarier	0	4 988
Förbrukningsmaterial	6 888	1 903
	373 889	361 707
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	65 775	91 308
Uppvärmning	323 638	291 162
Vatten	22 355	50 661
Sophämtning	26 554	25 709
	438 322	458 840
Administrationskostnader		
Administration, kontorsmateriel	2 904	3 407
Revisionsarvode extern revisor	12 934	13 432
Arvode ekonomisk förvaltning	57 571	56 120
Konsultarvoden	0	1 319
Bankkostnader	3 032	2 992
	76 441	77 270
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Fastighetsskatt	24 300	0
Kommunal fastighetsavgift	65 520	86 796
	89 820	86 796

2)

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	89 997	85 600
Sociala avgifter	22 777	26 895
	112 774	112 495

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	210 022	210 022
Avskrivning fastighetsförbättringar	6 990	6 990
Avskrivning markanläggning	3 908	0
	220 920	217 012

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 144 193	42 144 193
Inköp	390 826	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 535 019	42 144 193

Ingående avskrivningar	-1 379 534	-1 162 522
Årets avskrivningar	-220 920	-217 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 600 454	-1 379 534
Utgående redovisat värde	40 934 565	40 764 659

Taxeringsvärden byggnader	36 170 000	36 170 000
Taxeringsvärden mark	29 260 000	29 260 000
	65 430 000	65 430 000

Bokfört värde byggnader	40 934 565	40 764 659
Bokfört värde mark	5 775 009	5 775 009
	46 709 574	46 539 668

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	45 926	42 727
Förutbetald kabel-TV	10 867	10 555
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 446	0
Förutbetalt funktionskontroll	2 640	2 600
Förutbetalt bredband	12 494	12 031
	86 373	67 913

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 535 464	7 043 407	295 559	-750 605	249 077
Reservering yttre fond			65 430	-65 430	
Disposition av föregående års resultat:				249 077	-249 077
Årets resultat					341 648
Belopp vid årets utgång	28 535 464	7 043 407	360 989	-566 958	341 648

↳


Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank Hypotek	2,26	2014-10-24	3 331 000	0
Swedbank Hypotek	2,55	2017-09-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek			0	13 331 000
			13 331 000	13 331 000


Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 500	14 000
Upplupet styrelsearvode	88 000	86 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	25 000	27 000
Upplupna räntekostnader	22 936	0
	149 436	127 000

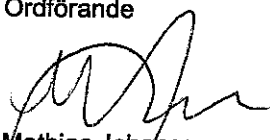
Stockholm den 20/5 2013



Jenny Nilsson
Ordförande



Henrik Nyman
Kassör



Mathias Johansson
Sekreterare



Stephan Glöppestad
Ledamot



Peter Svensson
Ledamot



Patricia Donnelly
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2013



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 2012

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 2012 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 2012

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.

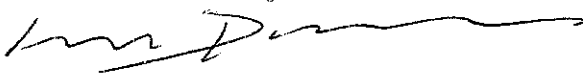
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 24 maj 2013



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor