

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Södersiluetten**

769601-6620

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Södersiluetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Plogan 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:

Mathias Johansson	Ordförande
Henrik Nyman	Kassör
Nina Bauer	Sekreterare
Maria Ering	Ledamot
Laurent Cheval (Flyttat)	Ledamot
Jenny Nilsson (Flyttat)	Suppleant
Stefan Glöppestad (Flyttat)	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, Bäcklunds Revision KB.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/5 2013.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalts med 89 998 kr.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Styrelsen.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 47st medlemslägenheter varav 11st har överlåtits under året samt 1st upplåtelse av tidigare hyresrättsbostad.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Styrelsens huvudsakliga aktivitet under 2013 har varit att genomföra den stora renoveringen av gårdsbjälklaget som genomfördes mellan juni och september 2013. Renoveringen innebar en total renovering av gårdsbjälklaget samt installation av 4 lanterniner för att säkerställa brandventilation till garagelokalen. Renoveringen utfördes av MZ Bygg och projektledare/konstruktör var Ramböll AB.
- Styrelsen har sagt upp nuvarande hyreskontrakt med Ringens Gummi AB för omförhandling. Anledningen är att nuvarande avtal är mycket gammalt och inte avspeglar nuvarande förutsättningar för användande av lokalen.
- En tvättmaskin har bytts ut i tvättstugan.
- Underhåll av fastigheten har skett i enlighet med den löpande underhållsplanen samt mindre åtgärder av normal karaktär.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Prioriterade initiativ som finansieras av befintlig kassa under 2014 är:

- renovering av hiss på Gotlandsgatan 67, eftersom befintligt maskineri har passerat sin tekniska livslängd. Arbetet kommer ledas av extern expert.
- genomgång och nödvändiga renoveringar av portar och fönster
- renovering av ventilationsmaskineri i garage
- genomgång av belysningsystem i trapphus och eventuellt byte till energisnål belysning

Styrelsen kommer att utvärdera för- och nackdelar med externt stöd för teknisk förvaltning av fastigheten för att ytterligare höja kvaliteten i arbetet och säkerställa långsiktighet i förvaltningen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 63 430 000 kr varav 30 390 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 61 000 000 kr samt lokaler 2 430 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	563	558	538	538	525
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 185	5 273	5 273	5 273	5 273
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	28	42	38
Värmekostnad/kvm totalyta	99	98	88	79	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	7	15	15	16

Handwritten signatures: *ME*, *HW*, *NE*, *dy*

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-225 310
reservering yttre fond	-63 430
årets vinst	137 034
	<b>-151 706</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-151 706
--	----------

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

AS HW  
JYJ CHE

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 984 259	1 993 500
Övriga rörelseintäkter		14 204	11 579
		<b>1 998 463</b>	<b>2 005 079</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-164 578	-89 220
Driftkostnader		-345 591	-373 887
Taxebundna kostnader		-468 951	-438 322
Administrationskostnader		-102 335	-76 441
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-82 380	-89 820
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-120 961	-112 774
Avskrivningar		-255 195	-220 920
		<b>-1 539 991</b>	<b>-1 401 384</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>458 472</b>	<b>603 695</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 520	21 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 958	-283 318
		<b>-321 438</b>	<b>-262 047</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>137 034</b>	<b>341 648</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>137 034</b>	<b>341 648</b>

*ME* *AS* *hw*  
*MY*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	49 881 893	46 709 574
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	17 514
Momsfordringar		0	7 987
Förutbetalda kostnader	4	46 437	86 374
		<b>46 437</b>	<b>111 875</b>
<b>Kassa och bank</b>		1 707 931	3 042 270
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 754 368</b>	<b>3 154 145</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 636 261</b>	<b>49 863 719</b>

1/5 JMK  
avg Åker

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		28 993 909	28 535 464
Upplåtelseavgifter		8 434 962	7 043 407
Fond för yttre underhåll		424 419	360 989
		<b>37 853 290</b>	<b>35 939 860</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-288 740	-566 958
Årets resultat		137 034	341 648
		<b>-151 706</b>	<b>-225 310</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 701 584</b>	<b>35 714 550</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	13 331 000	13 331 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		105 857	352 824
Skatteskulder		160 731	169 938
Momsskuld		-20 576	6 581
Upplupna kostnader	7	206 624	149 437
Förutbetalda avgifter och hyror		151 041	139 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>603 677</b>	<b>818 169</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>51 636 261</b>	<b>49 863 719</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Övriga ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		29 674 000	29 674 000
		<b>29 674 000</b>	<b>29 674 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

AS HW  
JMK  
JG

## 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).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk som kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget 2014.

### 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

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Markanläggning	1,00 %	1,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 448 706	1 411 642
Hysesintäkter bostäder	84 249	139 025
Hysesintäkter lokaler	49 417	49 233
Hysesintäkter lokaler, moms	296 400	296 400
Hysesintäkter p-plats	30 000	30 000
Hysesintäkt bredband	68 287	65 400
Hysesintäkt bredband, moms	1 800	1 800
Städavgifter	5 400	0
	<b>1 984 259</b>	<b>1 993 500</b>

MS HV  
BR  
CME



**Not 2**

	2013	2012
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Tvättstuga	51 624	17 786
Trapphus	12 594	0
Dörrar och lås	7 162	10 367
VA	29 448	5 518
Ventilation	10 995	16 127
Ei	0	6 122
Hissar	3 577	18 585
Portar	2 335	8 611
Tak	0	0
Fasader	23 730	3 598
Fönster	3 539	2 505
Hyseslokal	16 008	0
Soprum	1 958	0
Gård	1 607	0
	<b>164 577</b>	<b>89 219</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Trädgårdsskötsel	0	2 729
Snöröjning/sandning	34 187	89 406
Städning grundavtal	56 391	47 559
Städning extradebiteringar	22 910	8 396
OVK	0	2 600
Övr besiktn/kontroll	0	8 177
Bevakning	0	2 621
Serviceavtal	3 556	880
Hiss serviceavtal	14 542	13 056
Sotning	1 506	0
Grovsopor	32 358	31 206
Fastighetsförsäkring	51 926	42 727
Kabel-tv	43 025	42 223
Bredband	76 037	75 421
Förbrukningsinventarier	1 246	0
Förbrukningsmaterial	7 906	6 888
	<b>345 590</b>	<b>373 889</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	64 568	65 775
Uppvärmning	328 630	323 638
Vatten	47 333	22 355
Sophämtning	28 419	26 554
	<b>468 950</b>	<b>438 322</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
JK  
AB FN  
W

<b>Administrationskostnader</b>		
Administration, kontorsmateriel	4 581	2 904
Hemsida	403	0
Revisionsarvode extern revisor	14 054	12 934
Arvode ekonomisk förvaltning	57 786	57 571
Konsultarvoden	6 298	0
Bankkostnader	4 020	3 032
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	8 500	0
Extraredeb. ekonomiskförvaltn	6 693	0
	<b>102 335</b>	<b>76 441</b>
<b>Fastighetskatt/kommunal avgift</b>		
Fastighetskatt	24 300	24 300
Kommunal fastighetsavgift	58 080	65 520
	<b>82 380</b>	<b>89 820</b>
<b>Arvoden, löner och sociala avgifter</b>		
Styrelsearvoden	89 998	89 997
Sociala avgifter	30 963	22 777
	<b>120 961</b>	<b>112 774</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivning byggnad	210 022	210 022
Avskrivning fastighetsförbättringar	6 990	6 990
Avskrivning markanläggning	38 183	3 908
	<b>255 195</b>	<b>220 920</b>
<b>Not 3 Byggnader och mark</b>		
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	42 535 019	42 144 193
Inköp	3 427 513	390 826
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 962 532</b>	<b>42 535 019</b>
Ingående avskrivningar	-1 600 454	-1 379 534
Årets avskrivningar	-255 195	-220 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 855 649</b>	<b>-1 600 454</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 106 883</b>	<b>40 934 565</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 040 000	36 170 000
Taxeringsvärden mark	30 390 000	29 260 000
	<b>63 430 000</b>	<b>65 430 000</b>
Bokfört värde byggnader	44 106 883	40 934 565
Bokfört värde mark	5 775 009	5 775 009
	<b>49 881 892</b>	<b>46 709 574</b>
<b>Not 4 Förutbetalda kostnader</b>		
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Förutbetald försäkring	0	45 926
Förutbetald kabel-TV	11 105	10 867
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 446	14 446
Förutbetalt serviceavtal	2 748	2 640
Förutbetalt bredband	12 340	12 494
Förutbetald snöröjning	4 760	0
Förutbetalt vatten	1 037	0
	<b>46 436</b>	<b>86 373</b>

MS  
WJ  
TH  
JK

### 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	360 989	-566 958	341 648
Ökning av insatskapital	458 445	1 391 555			
Reservering yttre fond			63 430	-63 430	
Disposition av föregående års resultat:				341 648	-341 648
Årets resultat					137 034
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 993 909</b>	<b>8 434 962</b>	<b>424 419</b>	<b>-288 740</b>	<b>137 034</b>

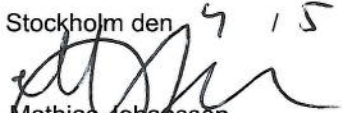
### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	2,26	2014-10-24	3 331 000	3 331 000
Swedbank Hypotek	2,55	2017-09-25	10 000 000	10 000 000
			<b>13 331 000</b>	<b>13 331 000</b>

### Not 7 Upplupna kostnader


	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	14 000	13 500
Upplupet styrelsearvode	89 000	88 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	28 000	25 000
Upplupen kostnad för värme	44 839	0
Upplupna räntekostnader	24 771	22 936
Upplupen kostnad el	6 013	0
	<b>206 623</b>	<b>149 436</b>

Stockholm den 9 / 5 2014

  
Mathias Johansson  
Ordförande

  
Nina Bauer  
Sekreterare

  
Henrik Nyman  
Kassör

  
Maria Ering  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

