

()
()

Årsredovisning
för
Brf Södersiluetten

769601-6620

Räkenskapsåret

2014

()
()

Styrelsen för Brf Södersiluetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Plogan 11 byggdes 1926 och har värdeår 1996. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3308kvm varav 2637kvm utgör lägenhetsyta och 671kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 975kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Föreningen har ställt om till redovisningsramverk K2, detta har inte medfört några förändringar för föreningen gällande nivåer på avskrivningar.
- Omförhandling av p-platsavtal med befintlig hyresgäst Ringens gummi resulterade i att de efter reviderade kontraktsvillkor endast hyr två platser sedan 2015-03-31. Övriga platser kommer att hyras ut till annan/andra hyresgäster.
- Upphandling av utbyte av hissmaskineri för hissen på Gotlandsgatan 67 har genomförts och arbetet genomförs under våren 2015 av ManKan Hiss AB.
- OVK genomfördes under hösten 2014 efter omförhandlat kontrakt, alla lägenheter ej godkända. Vanligaste orsaker till underkända besiktningar beror på slitage av befintliga installationer samt ombyggnationer i lägenheter som ej uppfyller krav.
- Byte av leverantör av snöröjning av tak.
- Fönster utbytt i butikslokalen.
- Konstaterat behov att ytterligare åtgärda vattenläckage vid staketinfästningar i muren runt gården
- Förhandling pågår med hyresgäst i garagelokalen om nya villkor
- En del av föreningens lån var bundet till hösten 2014, det förlängdes med en bindningstid om 3 år och kommer därmed löpa ut samtidigt som resterande lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Start av utbyte hissmaskineri Gotlandsgatan 67.

4)

HW
4
HM
AS

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Renovering gårdsbjälklag	2012-13	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (kSEK)</i>
Utbyte hissmaskineri	2015	400
Utbyte portar	2015	250
Målning tak och fönster	2016	500
Renovering balkonger	2016-2017	800

Löpande underhåll och större renoveringar är budgeterade och planerade i en kostnadsbalanserad underhållsplan förvaltd av styrelsen.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 47st medlemslägenheter varav 8st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1st bostad, 2st lokaler och 1st parkering.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Verkstad	650 m ²	2017-09-30
Kontor	21 m ²	2015-10-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mathias Johansson	Ordförande
Henrik Nyman	Kassör
Nina Bauer	Sekreterare
Ola Nyström	Ledamot
Fadi Al-Saffar	Ledamot
Göran Hermin	Ledamot
Herbert Munkhammar	Ledamot

Revisor har varit Håkan Daniels, Bäcklund och partners.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-11.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 58 250kr.

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 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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.

↳

HW
GF Ek
HM NB

Flerårsöversikt (Kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 980 751	1 998 462	1 993 500	1 940 121
Resultat efter fin. poster	243 756	137 034	341 648	249 077
Soliditet (%)	73	73	72	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	548	563	558	538
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 055	5 185	5 273	5 273
Elkostnad/kvm totalyta	19	20	20	28
Värmekostnad/kvm totalyta	90	99	98	88
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	7	15
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	19	19	20	20

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	
reservering yttre fond	-151 706
årets vinst	-63 430
	243 756
	28 620

disponeras så att
i ny räkning överföres

28 620

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

w

HN
AB
G
FX
ON
HM

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 980 751	1 998 462
Summa rörelseintäkter		1 980 751	1 998 462
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 032 298	-1 052 347
Övriga externa kostnader	3	-83 695	-111 487
Arvoden och personalkostnader	4	-39 552	-120 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 195	-255 195
Summa rörelsekostnader		-1 410 740	-1 539 990
Rörelseresultat		570 011	458 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 428	11 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 683	-332 958
Summa finansiella poster		-326 255	-321 438
Resultat efter finansiella poster		243 756	137 034
Resultat före skatt		243 756	137 034
Årets resultat		243 756	137 034

→

Handwritten signatures and initials: HV, FX, GN, ON, HM, and a large stylized signature.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 626 698	49 881 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	97 579	46 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 193 005	1 707 931
Summa omsättningstillgångar		2 290 584	1 754 368
SUMMA TILLGÅNGAR		51 917 282	51 636 261

→

Handwritten notes and signatures:

- HW
- FA
- GM
- HM
- AB

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 993 909	28 993 909
Upplåtelseavgifter		8 434 962	8 434 962
Fond för yttre underhåll		487 849	424 419
Summa bundet eget kapital		37 916 720	37 853 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-215 136	-288 740
Årets resultat		243 756	137 034
Summa fritt eget kapital		28 620	-151 706
Summa eget kapital		37 945 340	37 701 584
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 331 000	13 331 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		168 984	105 857
Skatteskulder		164 821	160 731
Övriga skulder		2 840	-20 576
Förutbetalda avgifter och hyror		121 218	151 041
Upplupna kostnader	9	183 079	206 624
Summa kortfristiga skulder		640 942	603 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 917 282	51 636 261
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		29 674 000	29 674 000
Summa ställda säkerheter		29 674 000	29 674 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

↪

Handwritten signatures and initials: HU, NB, HM, GA, FA.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Markanläggning	1,00 %

Not 1

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 444 170	1 448 706
Hysesintäkter bostäder	78 721	84 249
Hysesintäkter lokaler	49 387	49 417
Hysesintäkter lokaler, moms	296 400	296 400
Hysesintäkter p-plats	30 000	30 000
Hysesintäkt bredband	65 400	68 287
Hysesintäkt bredband, moms	1 800	1 800
Städavgifter	0	5 400
Pantförskrivningsavgift	4 873	3 105
Överlåtelseavgift	9 996	11 104
Öres- och kronutjämning	4	-5
	1 980 751	1 998 463

HW EK
GA av
NB HM

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Hyseslokal	0	16 008
Tvättstuga	0	51 624
Trapphus	0	12 594
Soprum	0	1 958
Dörrar och lås	5 182	7 162
VA	6 512	29 448
Ventilation	56 059	10 995
EI	10 279	0
Hissar	11 509	3 577
Portar	972	2 335
Fasader	11 522	23 730
Fönster	7 167	3 539
Gård	2 279	1 607
Övriga rep./underhåll	39 583	0
Trädgårdsskötsel	3 598	0
Snöröjning/sandning	19 868	34 187
Städning grundavtal	45 569	56 391
Städning extradebiteringar	15 000	22 910
Sotning	5 503	1 506
OVK	45 000	0
Övr besiktn/kontroll	8 750	0
Serviceavtal	3 708	3 556
Hiss serviceavtal	13 979	14 542
Elavgifter	62 940	64 568
Uppvärmning	298 935	328 630
Vatten	45 435	47 333
Sophämtning	31 213	28 419
Grovsopor	32 898	32 358
Fastighetsförsäkring	46 401	51 926
Kabel-tv	44 421	43 025
Bredband	75 301	76 037
Fastighetsskatt	24 300	24 300
Kommunal fastighetsavgift	58 416	58 080
	1 032 299	1 052 345

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	1 246
Förbrukningsmaterial	6 390	7 906
Hemsida	0	403
Administration, kontorsmateriel	2 634	4 581
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	8 500
Revisionsarvode extern revisor	13 914	14 054
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 786	57 786
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	6 693
Konsultarvoden	0	6 298
Bankkostnader	2 970	4 020
	83 694	111 487

↳

HU
EX
AV
GH
HM

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	29 250	89 998
Sociala avgifter	10 302	30 963
	39 552	120 961

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 962 532	42 535 019
Inköp	0	3 427 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 962 532	45 962 532
Ingående avskrivningar	-1 855 649	-1 600 454
Årets avskrivningar	-255 195	-255 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 110 844	-1 855 649
Utgående redovisat värde	43 851 688	44 106 883
Taxeringsvärden byggnader	33 040 000	33 040 000
Taxeringsvärden mark	30 390 000	30 390 000
	63 430 000	63 430 000
Bokfört värde byggnader	43 851 688	44 106 883
Bokfört värde mark	5 775 009	5 775 009
	49 626 697	49 881 892

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkring	48 574	0
Förutbetalda kabel-TV	11 238	11 105
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	14 446	14 446
Förutbetalda serviceavtal	2 879	2 748
Förutbetalda bredband	13 537	12 340
Förutbetalda snöröjning	5 997	4 760
Förutbetalda vatten	907	1 037
	97 578	46 436

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 993 909	8 434 962	424 419	-288 740	137 034
Reservering yttre fond			63 430	-63 430	
Disposition av föregående års resultat:				137 034	-137 034
Årets resultat					243 756
Belopp vid årets utgång	28 993 909	8 434 962	487 849	-215 136	243 756

Handwritten signatures and initials: AH, EA, AM, and other illegible marks.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

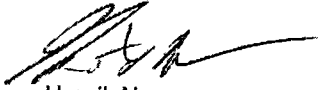
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,60	3 mån	3 331 000	3 331 000
Swedbank	2,55	2017-09-25	10 000 000	10 000 000
			13 331 000	13 331 000


Not 9 Upplupna kostnader


	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	14 000	14 000
Upplupet styrelsearvode	60 000	89 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	20 000	28 000
Upplupen kostnad för värme	53 613	44 839
Upplupna räntekostnader	23 122	24 771
Upplupen kostnad el	7 494	6 013
Upplupen kostnad städning	4 850	0
	183 079	206 623


Stockholm den 28 15 2015

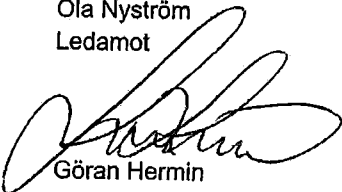

Mathias Johansson
Ordförande


Henrik Nyman
Kassör


Nina Bauer
Sekreterare


Ola Nyström
Ledamot


Fadi Al-Saffar
Ledamot


Göran Hermin
Ledamot


Herbert Munkhammar
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 16 2015


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 2014.

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 2014 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 2014.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 juni 2015



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor