

Årsredovisning
för
Brf Södersiluetten

769601-6620

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Södersiluetten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2016-10-10 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 Ploggen 11 byggdes 1926 och har värdeår 1996. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3308 kvm varav 2637 kvm utgör lägenhetsyta och 671 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 975 kvm. 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 Delagott Real Estate AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppföljning av OVK 2014 har fullföljts
- En 30-årig underhållsplan för föreningens fastighet har tagits fram inkl 30-årig ekonomisk plan
- Portar mot innergården har renoverats
- Taket har reparerats, rengjorts och målats
- Nya stadgar har antagits
- En extern teknisk förvaltare har anlitats för löpande underhåll
- Förhandlingar om avtal för byggnation av balkonger (3 st) och fönsterdörr (1 st) på Gotlandsgatan 69 har inletts

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Renovering gårdsbjälklag	2012-13
Renovering hiss Gotlandsgatan 57	2015
Utbyte entréportar	2015
Renovering gårdsdörrar	2016
Målning tak	2016



AM
OH
DU
UH

Omläggning låssystem	2016	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Målning trapphus, korridorer, innerdörrar	2017	110
Renovering av murkrön/staket innergård	2017	340
Renovering balkongdörrar	2017	230
Trapphusbelysning	2017	120
Fönster målning	2018	190

Medlemsinformation

Fastigheten består av 47st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 bostad, 2 lokaler och 5 parkeringsplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Verkstad	650 m2	2021-12-31
Kontor	21 m2	2017-10-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Urban Ahlgren	Ordförande
Ola Nyström	Kassör
Göran Hermin	Sekreterare
Anna Möller	Ledamot
Cecilia Friedman	Ledamot
David Williams	Ledamot
Lisbet Nord	Ledamot

Revisor har varit Håkan Daniels, Bäcklund och Partners.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-06-08. Extra stämma med anledning av nya stadgar hölls den 2016-08-24.

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 44 296 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 70 723 000 kr varav 40 481 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 68 000 000 kr samt lokaler 2 723 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

↪

Am
Gh
Dn

Flerårsöversikt (Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 052 419	2 019 806	1 980 751	1 998 462
Resultat efter fin. poster	51 948	-365 579	243 756	137 034
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	550	550	548	563
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 055	5 055	5 055	5 185
Elkostnad/kvm totalyta	20	19	19	20
Värmekostnad/kvm totalyta	97	92	90	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	14	14	14
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	21	19	19	19

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 obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 993 909	8 434 962	551 279	-34 810	-365 579	37 579 761
Reservering yttre fond			70 723	-70 723		0
Disposition av föregående års resultat:				-365 579	365 579	0
Årets resultat					51 948	51 948
Belopp vid årets utgång	28 993 909	8 434 962	622 002	-471 112	51 948	37 631 709

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-400 389
reservering yttre fond	-70 723
årets vinst	51 948
	-419 164
behandlas så att i ny räkning överföres	-419 164
	-419 164

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

→

Am
OR
Dw
G1

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 052 418	2 019 806
Summa rörelseintäkter		2 052 418	2 019 806
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 207 426	-1 623 986
Övriga externa kostnader	3	-173 622	-110 938
Arvoden och personalkostnader	4	-54 660	-85 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 195	-255 195
Summa rörelsekostnader		-1 690 903	-2 075 511
Rörelseresultat		361 515	-55 705
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 567	-309 874
Resultat efter finansiella poster		51 948	-365 579
Resultat före skatt		51 948	-365 579
Årets resultat		51 948	-365 579

↪

OK
Dnr 94

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 116 308	49 371 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 997	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	111 209	95 902
Summa kortfristiga fordringar		121 206	95 902
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 339 669	1 994 690
Summa omsättningstillgångar		2 460 875	2 090 592
SUMMA TILLGÅNGAR		51 577 183	51 462 095

➤

am
G
H

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 993 909	28 993 909
Upplåtelseavgifter		8 434 962	8 434 962
Fond för yttre underhåll		622 002	551 279
Summa bundet eget kapital		38 050 873	37 980 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-471 112	-34 810
Årets resultat		51 948	-365 579
Summa fritt eget kapital		-419 164	-400 389
Summa eget kapital		37 631 709	37 579 761
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	13 331 000	13 331 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 192	66 880
Skatteskulder		171 308	166 303
Övriga skulder		-5 156	7 429
Förutbetalda avgifter och hyror		202 057	169 682
Upplupna kostnader	9	148 073	141 040
Summa kortfristiga skulder		614 474	551 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 577 183	51 462 095

↪)

AM
DN GH

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Markanläggning	100 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ny hyresgäst har flyttat in i föreningens verkstadslokal, nytt avtal med mer marknadsmässiga villkor

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 450 730	1 450 730
Hysesintäkter bostäder	78 721	78 721
Hysesintäkter lokaler	49 370	49 327
Hysesintäkter lokaler, moms	326 280	321 067
Hysesintäkter p-plats	45 000	24 000
Hysesintäkter p-plats, moms	24 000	21 000
Hysesintäkt bredband	67 800	67 600
Hysesintäkt bredband, moms	0	1 800
Pantförskrivningsavgift	1 331	2 223
Överlåtelseavgift	8 869	3 336
Administrativ avgift	320	0
Öres- och kronutjämning	-2	3
↳	2 052 419	2 019 807

Handwritten signature and initials

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Snöröjning/sandning	18 832	21 771
Städning grundavtal	49 238	47 284
Rengöring/sanering	5 631	0
OVK	25 671	0
Serviceavtal	4 081	6 756
Hiss serviceavtal	9 389	12 291
Tvättstuga	5 556	39 734
Dörrar och lås	62 165	64 413
VA	6 051	9 221
Värme	1 266	0
Ventilation	5 228	11 255
Hissar	2 379	440 294
Portar	0	220 803
Tak	221 711	0
Fasader	6 897	9 252
Fönster	0	1 769
Gård	0	6 432
Elavgifter	64 522	64 438
Uppvärmning	321 238	302 838
Vatten	50 582	45 303
Sophämtning	34 349	32 612
Grovsopor	35 164	32 643
Fastighetsförsäkring	50 732	48 574
Kabel-tv	45 975	44 950
Bredband	75 884	77 388
Arvode teknisk förvaltning	16 793	0
Fastighetsskatt	27 230	24 300
Kommunal fastighetsavgift	60 864	59 664
	1 207 428	1 623 985

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	2 658	6 177
Administration, kontorsmaterie	4 769	2 933
Revisionsarvode extern revisor	14 394	14 154
Arvode ekonomisk förvaltn.	59 585	57 786
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 030	0
Konsultarvoden	82 621	27 169
Bankkostnader	3 173	2 720
Medlems- och föreningsavgifter	2 392	0
	173 622	110 939

↪

DW mm
AL G
H

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	42 296	66 000
Sociala avgifter	12 364	19 392
	54 660	85 392

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 962 532	45 962 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 962 532	45 962 532
Ingående avskrivningar	-2 366 039	-2 110 844
Årets avskrivningar	-255 195	-255 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 621 234	-2 366 039
Utgående redovisat värde	43 341 298	43 596 493
Taxeringsvärden byggnader	30 242 000	33 040 000
Taxeringsvärden mark	40 481 000	30 390 000
	70 723 000	63 430 000
Bokfört värde byggnader	43 341 298	43 596 493
Bokfört värde mark	5 775 009	5 775 009
	49 116 307	49 371 502

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	54 283	50 732
Förutbetalt bredband	12 033	12 033
Förutbetald snöröjning	8 996	7 197
Förutbetald kabel-tv	11 733	11 494
Förutbetald teknisk förvaltning	8 495	0
Förutbetalt webbhotell	610	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 059	14 446
↪	111 209	95 902

AM
G
H

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank hypotek 2853143325	1,60	2017-09-25	3 331 000	3 331 000
Swedbank hypotek 2853143317	2,55	2017-09-25	10 000 000	10 000 000
			13 331 000	13 331 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	19 831 000	19 831 000
→	19 831 000	19 831 000

AM
Bl

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad el	7 874	6 568
Upplupen kostnad revisorsarvode	14 000	14 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	40 000	42 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	12 400	13 000
Upplupen kostnad värme	47 875	42 350
Upplupen kostnad grovsopor	2 801	0
Upplupen kostnad låneräntor	23 122	23 122
	148 072	141 040

Stockholm den 8/1 2017



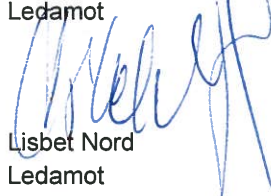
Urban Ahlgren
Ordförande



Göran Hermin
Sekreterare



Cecilia Friedman
Ledamot



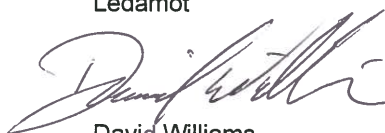
Lisbet Nord
Ledamot



Ola Nyström
Kassör



Anna Möller
Ledamot



David Williams
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/6 2017



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södersiluetten för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södersiluetten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 juni 2017

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor