

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen SILLPACKAREN, org nr 769603-4060, får härmed avge redovisning för räkenskapsår som omfattar tiden 2008-01-01 - 2008-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Styrelse** Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-08 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman år
Thomas Sturesson	ordförande	2009
Åsa Lidén	vice ordförande	2010
Richard Mûntzing	sekreterare	2009 (avflyttad)
Paola Di Luca	ledamot	2009
Örjan Jansson	suppleant	2009

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 9 st protokollförda styrelsemöten.

**Revisorer** Till revisor respektive revisorsuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

**Valberedning** Valberedningen har bestått av Christel Sjöstedt.

**Firmatecknare** Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Anställda** Föreningen har inte haft någon anställd personal.  
Styrelsen har, enligt beslut på årsstämma, erhållit ett arvode på totalt kr 15 000.

**Ekonomisk och administrativ förvaltning** Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för), Västerås. Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

**Fastigheten** Föreningen innehar fastigheten Dagakarlen 31, Södermalm, Stockholms Stad. Fastigheten innehåller 18 st lägenheter med följande fördelning:

9 st 1 rum och kök  
4 st 2 rum och kök  
5 st 4 rum och kök

Sjutton lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, en lägenhet hyrs ut (lägenhet nr 3 på 71 m<sup>2</sup>). Total lägenhetsyta 1 288 m<sup>2</sup>, lokalyta 131 m<sup>2</sup>. I lägenhetsytan ingår upplåtelse av vind med 32 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har sex lägenhetsöverlåtelse godkänts av styrelsen.

**Försäkringar** Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, inbrott, sanering av ohyra samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Driftsavtal** Föreningen betalar för andel av värme, vatten och el till brf Dagakarlen 29.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Översikt</b>			
Årsavgifter per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	476	488	487
Hyra per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	902	898	898
Bränslekostnad per m <sup>2</sup> /år	103	101	100
Låneskuld per m <sup>2</sup>	2 368	2 368	2 630

**Väsentliga  
händelser under  
räkensårsåret**

Föreningen har under året utfört sedvanligt löpande underhåll. Dessutom kan följande nämnas:

- \* Styrelsen beslutade om en sänkning av årsavgiften fr o m 2008-07-01 med 5 %.
- \* OVK-besiktning är utförd i fastigheten.

**Framtida  
utveckling**

Föreningen skall under år 2009 installera egen central för fjärrvärme och vatten.

**Resultat**

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Ansamlad förlust	- 449 038
Årets resultat	- 4 256
	<hr/>
	- 453 294

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 25 420
Överförs till fond för yttre underhåll	41 000
I ny räkning ansamlad förlust	- 468 874
	<hr/>
	- 453 294

Efter styrelseförslag till resultatdisposition kan årets resultat efter dispositionen tecknas enligt följande:

Resultat enligt resultaträkning	- 4 256
Dispositioner	- 15 580
Årets resultat efter dispositioner	<hr/>
	- 19 836

Medel för yttre underhåll efter dispositioner 182 582

**Resultaträkning**

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 - 2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 - 2007-12-31</b>
Nettoomsättning	1.	824 267	830 386
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>824 267</b>	<b>830 386</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>			
Drift	2.	-495 091	-385 431
Arvoden, personalkostnader	3.	-26 946	-7 750
Periodiskt underhåll		-25 420	-36 250
Fastighetsskatt		-36 430	-78 830
Avskrivningar	4. 5. 6.	-125 813	-124 332
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-709 700</b>	<b>-632 593</b>
<b>Röreliseresultat</b>		<b>114 567</b>	<b>197 793</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7.	19 361	77 142
Finansiella kostnader		-133 550	-144 132
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>378</b>	<b>130 803</b>
Aktuell skatt		-4 634	-21 537
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 256</b>	<b>109 266</b>

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4.	20 325 617	20 361 780
Fastighetsförbättringar	5.	1 008 235	1 096 304
Inventarier, verktyg och installationer	6.	4 743	6 324
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 338 595</b>	<b>21 464 408</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		1 700	1 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 340 295</b>	<b>21 466 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		956 150	562 001
Övriga kortfristiga fordringar	9.	3 278	117 941
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	10.	44 826	23 269
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 004 254</b>	<b>703 211</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>28 812</b>	<b>130 156</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 033 066</b>	<b>833 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 373 361</b>	<b>22 299 475</b>

**Balansräkning**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	11.		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		-17 949 444	-17 949 444
Upplåtelseavgifter		-1 176 513	-1 176 513
Fond för yttre underhåll		-167 002	-103 252
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>-19 292 959</b>	<b>-19 229 209</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		449 039	494 555
Årets resultat		4 256	-109 266
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>453 295</b>	<b>385 289</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>-18 839 664</b>	<b>-18 843 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8.	-3 360 000	-3 360 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-3 360 000</b>	<b>-3 360 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder		-14 747	-14 747
Leverantörsskulder		-44 502	-14 281
Skatteskulder		-134	0
Övriga kortfristiga skulder	12.	-33 137	0
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	13.	-81 177	-66 527
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-173 697</b>	<b>-95 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-22 373 361</b>	<b>-22 299 475</b>
Poster inom linjen	14.		
Ställda panter		6 000 000	6 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens

bedömda nyttjandeperiod. Byggnad och ombyggnad lägenhet skrivs av efter en 75-årig annuitetsplan.

Övriga fastighetsförbättringar skrivs av under 10 år. Uteplats/altan skrivs av under 5 år.

Inventarier skrivs av med 20 % årligen.

**NOTER**

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Årsavgifter bostäder	579 210	594 048
Hyror lokaler	162 036	157 752
Hyror bostäder	64 076	63 756
Övriga hyror	14 830	14 830
Övriga intäkter	4 115	0
Brutto	<u>824 267</u>	<u>830 386</u>

Summa nettoomsättning	824 267	830 386
-----------------------	---------	---------

<b>Not 2. Drift</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	67 213	53 403
Reparationer och löpande underhåll	65 603	22 437
Elavgifter	36 588	35 831
Uppvärmning	146 674	143 445
Vatten	33 667	31 341
Renhållning	53 897	44 034
Försäkringar	22 614	21 322
Kabel-TV avgifter	4 360	4 248
Övriga fastighetskostnader	8 887	1 454
Förvaltningskostnader	55 588	27 916

Summa driftskostnader	495 091	385 431
-----------------------	---------	---------

<b>Not 3. Arvoden, personalkostnader</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Arvoden styrelse	15 000	0
Arvoden revision	7 500	7 750
Sociala kostnader	4 446	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>26 946</b>	<b>7 750</b>

<b>Not 4. Byggnader och Mark</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 512 000	13 512 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 512 000	13 512 000
Ingående avskrivningar	-338 220	-303 448
Årets avskrivningar	-36 163	-34 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-374 383	-338 220
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>13 137 617</b>	<b>13 173 780</b>

<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 188 000	7 188 000
Utgående planenligt värde	7 188 000	7 188 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b>20 325 617</b>	<b>20 361 780</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	12 612 000	12 612 000
Mark	10 471 000	10 471 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>23 083 000</b>	<b>23 083 000</b>

<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:</b>		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
Lokaler	1 483 000	1 483 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>23 083 000</b>	<b>23 083 000</b>

<b>Not 5. Fastighetsförbättringar</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 533 873	1 482 873
Årets anskaffning	0	51 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 533 873	1 533 873
Ingående avskrivningar	-437 569	-349 590
Årets avskrivningar	-88 069	-87 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525 638	-437 569
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b>1 008 235</b>	<b>1 096 304</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Ingående anskaffningsvärde	7 905	0
Årets anskaffning	0	7 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 905	7 905
Ingående avskrivningar	-1 581	0
Årets avskrivningar	-1 581	-1 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 162	-1 581
<b>Utgående planenligt värde</b>		
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>4 743</b>	<b>6 324</b>

<b>Not 7. Finansiella intäkter</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	16 549	9 622
Ränteintäkter värdepapper	0	66 695
Övriga ränteintäkter	2 812	825
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>19 361</b>	<b>77 142</b>

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2008-12-31
Nordea Hypotek AB	3,95	2010-11-17	3 360 000
			3 360 000
Avgår kortfristig del			0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>3 360 000</b>

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 3 360 000

<b>Not 9. Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Skattekontot	3 278	469
Skattefordringar	0	114 067
Övriga fordringar	0	3 405
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>3 278</b>	<b>117 941</b>

<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Upplupna ränteintäkter	16 549	9 622
Förutbetalda driftskostnader	28 277	13 647
<b>Summa förutbet. kostnader &amp; uppl. intäkter</b>	<b>44 826</b>	<b>23 269</b>



## Not 11. Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	17 949 444	1 176 513	103 252	-494 555	109 266
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			100 000	-100 000	
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut			-36 250	36 250	
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				109 266	-109 266
Årets resultat					-4 256
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 949 444</b>	<b>1 176 513</b>	<b>167 002</b>	<b>-449 039</b>	<b>-4 256</b>

## Not 12. Övriga kortfristiga skulder

År 2008

År 2007

Skuld till övr brf

33 137

0

Summa övriga kortfristiga skulder

33 137

0

## Not 13. Upplupna kostnader &amp; förutbet intäkter

År 2008

År 2007

Upplupna arvoden

7 000

7 500

Förutbetalda hyror / avgifter

61 423

34 618

Upplupna driftskostnader

3 781

6 161

Övriga interimsskulder

8 973

18 248

Summa uppl. kostnader &amp; förutbet. intäkter

81 177

66 527

## Not 14. Ställda säkerheter avseende egna skulder

År 2008

År 2007

För egna skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

6 000 000

6 000 000

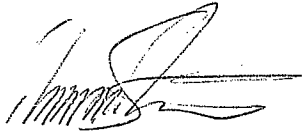
Varav pantbrev i eget förvar

0

0

Stockholm den 16/4 - 2009

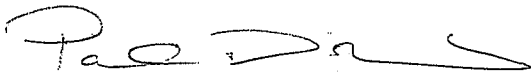
BRF Sillpackaren



Thomas Sturesson

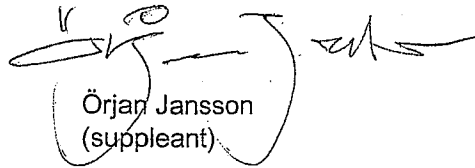


Asa Lidén



Paola Di Luca

7/4-2009

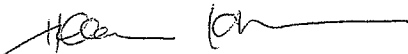


Örjan Jansson  
(suppleant)

REVISORSPÅTECKNING


Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2009

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB



Helena Johansson  
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Sillpackaren

Org nr 769603-4060

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sillpackaren räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 24 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Johansson  
Godkänd revisor