

Brf Sillpackaren
Org nr 769603-4060

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Vigor Sörman	Ordförande	2012
Åsa Lidén	Vice ordförande	2013
Örjan Jansson	Sekreterare	2013
Paola Di Luca	Ledamot	2013
Magnus Sedlacek	Ledamot	2012
Ulrika Lundberg	Suppleant	2012
Lisa Bjuggstam	Suppleant	2012
Lousie Hartog	Suppleant	2012

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Arvode

Stämman beslutade att det inte skulle utgå något styrelsearvode för kommande år.

Förvaltning

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

Fastigheten

Föreningen äger 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

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1981. 17 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet hyrs ut. Total boyta 1 311 m², lokalyta 131 m².

I lägenhetsytan ingår upplåtelse av 2 st vindar med totalt 55 m².

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.

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

Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	465	464	464
Låneskuld per totala kvm	kr	2 313	2 368	2 368
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	150	139	115

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört sedvanligt löpande underhåll. I augusti 2010 uppläts ett vindsutrymme på 23 m² till ev av föreningens medlemmar. Insatsen för detta betalades år 2010. Årsavgift för den ytan har nu debiterats retroaktivt från och med dagen för upplåtelseavtalets påskrift.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

MS

Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-715 685
Årets resultat	-73 022
	<hr/>
	-788 707

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	41 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-37 500
I ny räkning balanseras	-792 207
	<hr/>
	-788 707

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-73 022
Dispositioner	-3 500
Årets resultat efter dispositioner	-76 522

Medel för yttre underhåll efter disposition 222 204

MS

Brf Sillpackaren
769603-4060

5(13)

Resultaträkning	Not	2011	2010
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	863 419	821 257
Summa intäkter		863 419	821 257
Föreningens kostnader			
Drift	3	-609 538	-620 571
Arvoden, personalkostnader	4	0	-26 284
Periodiskt underhåll		-37 500	0
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-40 656	-40 206
Avskrivningar byggnad	5	-40 678	-39 114
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-104 447	-104 346
Avskrivningar inventarier	7	-1 581	-1 581
Summa kostnader		-834 400	-832 102
Rörelseresultat		29 019	-10 845
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	10 150	3 707
Finansiella kostnader		-112 191	-128 028
Summa finansiella poster		-102 041	-124 321
Resultat efter finansiella poster		-73 022	-135 166
Aktuell skatt		0	-965
ÅRETS FÖRLUST		<u>-73 022</u>	<u>-136 131</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 208 216	20 248 894
Fastighetsförbättringar	6	1 016 942	1 121 389
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	1 581
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>21 225 158</u>	<u>21 371 864</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 700</u>	<u>1 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 226 858</u>	<u>21 373 564</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		987 426	903 810
Övriga kortfristiga fordringar	9	17 153	64 747
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	27 348	21 539
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 031 927</u>	<u>990 096</u>
Kassa och bank		<u>28 812</u>	<u>28 812</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 060 739</u>	<u>1 018 908</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 287 597</u>	<u>22 392 472</u>

MS

Brf Sillpackaren
769603-4060

7(13)

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		18 204 444	18 204 444
Upplåtelseavgifter		1 176 513	1 176 513
Fond för yttre underhåll		218 704	177 704
Summa bundet eget kapital		<u>19 599 661</u>	<u>19 558 661</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-715 685	-538 555
Årets förlust		-73 022	-136 131
Summa fritt eget kapital		<u>-788 707</u>	<u>-674 686</u>
Summa eget kapital		<u>18 810 954</u>	<u>18 883 975</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 301 046	3 334 734
Summa långfristiga skulder		<u>3 301 046</u>	<u>3 334 734</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	33 688	25 266
Ränteskulder		14 170	9 736
Leverantörsskulder		9 269	25 030
Övriga kortfristiga skulder	13	0	4 500
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	118 470	109 231
Summa kortfristiga skulder		<u>175 597</u>	<u>173 763</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 287 597</u>	<u>22 392 472</u>
Ställda säkerheter	15	6 000 000	6 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 75 årig annuitetsplan. Övriga fastighetsförbättringar skrivs av under 10 år. Uteplats/altan skrivs av under 5 år. Installation av värmecentral skrivs av under 20 år. Inventarier skrivs av med 20 % årligen.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	576 916	564 372
Hyror lokaler	168 504	168 492
Hyror bostäder	69 237	67 110
Övriga hyresintäkter	17 220	17 220
Övriga intäkter	2 763	4 063
Återförda reserveringar	28 779	0
Brutto	863 419	821 257
Summa nettoomsättning	<u>863 419</u>	<u>821 257</u>

Återförda reserveringar avser återbetald inkomstskatt för åren 2008 t o m 2010.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel	94 280	78 096
Reparationer, löpande underhåll	74 280	136 071
Elavgifter	44 881	48 515
Uppvärmning	216 840	197 916
Vatten och avlopp	28 386	16 681
Renhållning	65 285	71 536
Försäkringar	25 865	24 462

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kabel-TV	4 767	4 662
Övriga fastighetskostnader	5 660	3 841
Ekonomisk och administrativ förvaltning	24 344	24 012
Övriga förvaltningskostnader	17 650	6 729
Revisionsarvode	7 300	8 050
Summa driftskostnader	<u>609 538</u>	<u>620 571</u>

Vattenkostnaden 2011 innefattar avläsning
för tiden 2008-02-07--2011-10-24

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arvode styrelse	0	15 000
Arvode övrigt	0	5 000
Sociala kostnader	0	6 284
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>26 284</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 512 000	13 512 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 512 000	13 512 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-451 106	-411 992
Årets avskrivningar	-40 678	-39 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-491 784	-451 106
Utgående planenligt värde	<u>13 020 216</u>	<u>13 060 894</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	7 188 000	7 188 000
Utgående planenligt värde	7 188 000	7 188 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>20 208 216</u>	<u>20 248 894</u>

MS

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 094 000	14 094 000
Taxeringsvärde mark	14 228 000	14 228 000
	<u>28 322 000</u>	<u>28 322 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	1 722 000	1 722 000
	<u>28 322 000</u>	<u>28 322 000</u>

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 855 623	1 855 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 855 623	1 855 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-734 234	-629 888
Årets avskrivningar	-104 447	-104 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-838 681	-734 234
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>1 016 942</u>	<u>1 121 389</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 905	7 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 905	7 905
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 324	-4 743
Årets avskrivningar	-1 581	-1 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 905	-6 324
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>1 581</u>

MS

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	8 717	3 677
Övriga ränteintäkter	1 433	30
Summa finansiella intäkter	<u>10 150</u>	<u>3 707</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skattekontot	4 609	3 179
Skattefordringar	0	55 420
Övriga fordringar	12 544	6 148
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>17 153</u>	<u>64 747</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	8 717	3 677
Förutbetalda driftskostnader	8 855	8 154
Övriga interimfordringar	9 776	9 708
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>27 348</u>	<u>21 539</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	18 204 444	1 176 513	177 704	-538 554	-136 131
Reservering till yttre fond			41 000	-41 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-136 131	136 131
Årets resultat					<u>-73 022</u>
Belopp vid årets utgång	<u>18 204 444</u>	<u>1 176 513</u>	<u>218 704</u>	<u>-715 685</u>	<u>-73 022</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordbanken Hypotek	3,731	rörligt	3 334 734
Summa:			3 334 734
Avgår kortfristig del			-33 688
Summa skulder till kreditinstitut			3 301 046
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 166 294

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Personalens källskatt	0	4 500
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>4 500</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	62 840	51 374
Upplupna driftskostnader	41 885	39 677
Upplupna revisionsarvoden	7 700	7 950
Upplupna sociala avgifter	0	4 713
Övriga interimsskulder	6 045	5 517
Summa	<u>118 470</u>	<u>109 231</u>

MS

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	6 000 000	6 000 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 2012-04-24




Vigor Sörman
Ordförande

Åsa Lidén
Vice ordförande



~~Örjan Jansson~~
Sekreterare

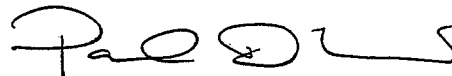
Ulrika Lundberg
Suppleant



Paola Di Luca
Ledamot

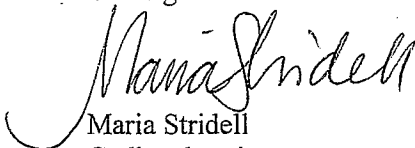


Magnus Sedlacek
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-02.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sillpackaren, org. nr 769603-4060

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillpackaren för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sillpackaren för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

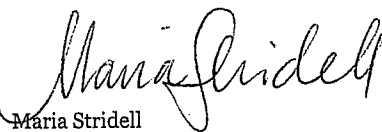
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 2 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell

Godkänd revisor