

Brf Sillpackaren
Org nr 769603-4060

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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 2012-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Markus Grönlund	Ordförande	2014
Magnus Sedlacek	Ledamot	2013
Åsa Lidén	Ledamot	2013
Beata Nylén	Ledamot	2014
Paola di Luca	Ledamot	2013
Ulrika Lundberg	Suppleant	2013
Lisa Bjuggstam Bocciarelli	Suppleant	2013
Caroline Wilbois	Suppleant	2013

Styrelsen har under året hållit 6 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>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	463	465	464
Låneskuld per totala kvm	kr	1 873	2 313	2 368
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	138	150	139

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört sedvanligt löpande underhåll. I oktober 2012 gjordes en extra amortering på föreningens lån med 600 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-792 207
Årets resultat	71 741
	<hr/>
	-720 466

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	41 000
I ny räkning balanseras	-761 466
	<hr/>
	-720 466

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	71 741
Dispositioner	-41 000
Årets resultat efter dispositioner	30 741

Medel för yttre underhåll efter disposition 263 204

Brf Sillpackaren
769603-4060

5(12)

Resultaträkning	Not	2012	2011
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	839 952	863 419
Summa intäkter		839 952	863 419
Föreningens kostnader			
Drift	3	-520 964	-609 538
Periodiskt underhåll		0	-37 500
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-42 210	-40 656
Avskrivningar byggnad	4	-42 305	-40 678
Avskrivningar fastighetsförbättringar	5	-59 533	-104 447
Avskrivningar inventarier		0	-1 581
Summa kostnader		-665 012	-834 400
Rörelseresultat		174 940	29 019
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	10 803	10 150
Finansiella kostnader		-114 002	-112 191
Summa finansiella poster		-103 199	-102 041
Resultat efter finansiella poster		71 741	-73 022
ÅRETS RESULTAT		<u>71 741</u>	<u>-73 022</u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	20 165 911	20 208 216
Fastighetsförbättringar	5	957 409	1 016 942
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>21 123 320</u>	<u>21 225 158</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 700</u>	<u>1 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 125 020</u>	<u>21 226 858</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		596 731	987 426
Övriga kortfristiga fordringar	7	5 073	17 153
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	8	29 038	27 348
Summa kortfristiga fordringar		<u>630 842</u>	<u>1 031 927</u>
Kassa och bank		0	28 812
Summa omsättningstillgångar		<u>630 842</u>	<u>1 060 739</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 755 862</u>	<u>22 287 597</u>

Brf Sillpackaren
769603-4060

7(12)

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	9		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		18 204 444	18 204 444
Upplåtelseavgifter		1 176 513	1 176 513
Fond för yttre underhåll		222 204	218 704
Summa bundet eget kapital		<u>19 603 161</u>	<u>19 599 661</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-792 207	-715 685
Årets resultat		71 741	-73 022
Summa fritt eget kapital		<u>-720 466</u>	<u>-788 707</u>
Summa eget kapital		<u>18 882 695</u>	<u>18 810 954</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 667 358	3 301 046
Summa långfristiga skulder		<u>2 667 358</u>	<u>3 301 046</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	33 688	33 688
Ränteskulder		10 684	14 170
Leverantörsskulder		37 724	9 269
Skatteskulder		2 588	0
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	11	121 125	118 470
Summa kortfristiga skulder		<u>205 809</u>	<u>175 597</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 755 862</u>	<u>22 287 597</u>
Ställda säkerheter	12	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. Installation av värmecentral skrivs av under 20 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	573 780	576 916
Hyror lokaler	172 824	168 504
Hyror bostäder	71 808	69 237
Övriga hyresintäkter	17 640	17 220
Övriga intäkter	3 900	2 763
Återförda reserveringar	0	28 779
	<hr/>	<hr/>
Brutto	839 952	863 419
Summa nettoomsättning	<u>839 952</u>	<u>863 419</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	78 852	94 280
Reparationer, löpande underhåll	30 482	74 280
Elavgifter	38 684	44 881
Uppvärmning	198 825	216 840
Vatten och avlopp	21 513	28 386
Renhållning	52 268	65 285
Försäkringar	27 259	25 865

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Kabel-TV	4 884	4 767
Övriga fastighetskostnader	5 080	5 660
Ekonomisk och administrativ förvaltning	24 764	24 344
Övriga förvaltningskostnader	29 853	17 650
Revisionsarvode	8 500	7 300
Summa driftskostnader	<u>520 964</u>	<u>609 538</u>

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

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 512 000	13 512 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 512 000	13 512 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-491 784	-451 106
Årets avskrivningar	-42 305	-40 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-534 089	-491 784
Utgående planenligt värde	<u>12 977 911</u>	<u>13 020 216</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>20 165 911</u>	<u>20 208 216</u>



	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 536 000	14 094 000
Taxeringsvärde mark	15 228 000	14 228 000
	<hr/>	<hr/>
	29 764 000	28 322 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	28 000 000	26 600 000
Lokaler	1 764 000	1 722 000
	<hr/>	<hr/>
	29 764 000	28 322 000

Not 5 Fastighetsförbättringar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 855 623	1 855 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 855 623	1 855 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-838 681	-734 234
Årets avskrivningar	-59 533	-104 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-898 214	-838 681
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>957 409</u>	<u>1 016 942</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkt gemensambetsplacering-MBF	10 782	8 717
Övriga ränteintäkter	21	1 433
Summa finansiella intäkter	<u>10 803</u>	<u>10 150</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skattekontot	4 630	4 609
Övriga fordringar	443	12 544
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 073</u>	<u>17 153</u>

Not 8 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	10 782	8 717
Förutbetalda driftskostnader	9 201	8 855
Övriga interimfordringar	9 055	9 776
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>29 038</u>	<u>27 348</u>

Not 9 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	218 704	-715 685	-73 022
Reservering till yttre fond			41 000	-41 000	
Anspråktagande av yttre fond			-37 500	37 500	
Balansering av föregående års resultat				-73 022	73 022
Årets resultat					<u>71 741</u>
Belopp vid årets utgång	18 204 444	1 176 513	222 204	-792 207	71 741

Not 10 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	3,473	3 mån	2 701 046
Summa:			2 701 046
Avgår kortfristig del			-33 688
Summa skulder till kreditinstitut			2 667 358
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			2 532 606

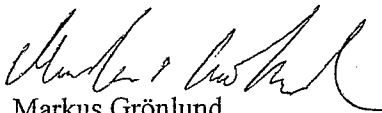
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	72 595	62 840
Upplupna driftskostnader	36 497	41 885
Upplupna revisionsarvoden	8 500	7 700
Övriga interimsskulder	3 533	6 045
Summa	<u>121 125</u>	<u>118 470</u>

Not 12 Ställda säkerheter

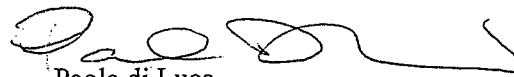
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	6 000 000	6 000 000
Varav i eget förvar	0	0

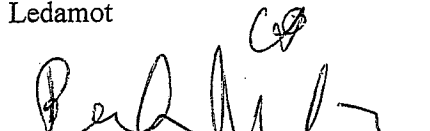
Stockholm 2013-04-20


Markus Grönlund
Ordförande
2013-04-20


Magnus Sedlacek
Ledamot
2013-04-20

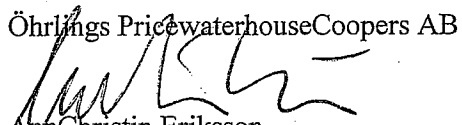
Åsa Lidén 2013-04-22
Ledamot


Paola di Luca
Ledamot
2013-04-21


Beata Nylén
Ledamot
2013-04-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-25.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillpackaren för år 2012.

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

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sillpackaren för år 2012.

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

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 revisionsmed 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 25 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Godkänd revisor