

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Sillgrisslan

Org.nr 769622-5148

Styrelsen för Brf Sillgrisslan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2013 t.o.m. den 31 december 2013, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens tomträtt

Föreningen har den 17 augusti 2011 förvärvat tomträtten till Ingmarsö 1 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 12 januari 2012. Avgälden är oförändrad i 10 år t.o.m. den 31 mars 2021. Omförhandling ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra respektive fem våningar med totalt 68 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 265 m². Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser i källargarage samt 9 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum, gemensamhetslokal och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2014. Ny teknisk förvaltare är ännu ej vald. Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2013. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2014 är Deloitte AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Under året har föreningen amorterat 386 514 kronor (128 838 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 149 800 000 kr.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2012 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler(garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 749 kr/m².

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	35 101	35 123
Lån per m ² boarea kr	7 616	7 707
Genomsnittlig skuldränta %	2,41	1,94
Fastighetens belåningsgrad %	22	22

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 96 (96) medlemmar.

Under året har 1 (1) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 2 (0) lägenheter upplåtits i andrahand.

Verksamhet under året

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Styrelsen har under året bl.a. handlagt följande frågor:

- policy för garage och p-platser och policy för uthyrning i 2:a hand,
- sopning och rengöring av garage och soprum,
- kompletterat brandskydd i garage, gemensamhetslokal samt ventilationsluckor på gården,
- färdigställt hemsidan,
- delat ut 5 st medlemsinformationer,
- färdigställt inventarier för vår gästlägenhet samt haft öppet hus för visning av densamma.
- tagit fram regler och rutiner för uthyrning, trivselregler framtagna och inlagda på hemsidan,
- förstärkning av brytskydd på gårdsportar, infört nattlåsning av portarna,
- tagit fram bygglov och satt igång arbetet för balkonginglasning,
- genomfört fönsterfilterbyte i samtliga lägenheter,
- genomfört förändring av ekonomisk förvaltning till Deloitte och i samband med det haft möte med vår revisor Ingela Andersson,
- genomfört budgetarbete för 2014,

- kontrollerat sambandet mellan föreningens Fastighetsförsäkring och behovet av varje medlems behov av Brf-försäkring i egen hemförsäkring.

Planerad verksamhet för kommande år

Av flera uppgifter för styrelsen att arbeta prioriteras följande:

- upphandling av nytt tekniskt förvaltningsavtal,
- slutföra föreningens Brandskyddsdokument,
- föreningens garantibesiktning under juni månad,
- uppföljning av det nya befintliga ek. förvaltningsavtalet med Deloitte.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 22 maj 2013 haft följande sammansättning:

Beatrice Berglund Stoltenberg	Ledamot	Ordförande
Christer Ahlstrand	Ledamot	
Rolf Turander	Ledamot	
Staffan Paulusson	Ledamot	
Caroline Björk	Ledamot	
Kjell Hansson	Suppleant	
Olof Wallin	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick ingen ut styrelsen. Tidigare suppleant Caroline Björk valdes som ledamot. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Elisabeth Alexius Sammankallande
Lena Heppling

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 december 2010.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	0
årets resultat	693 422

693 422

Styrelsen föreslår

att till föreningens fond för yttre underhåll

i enlighet med stadgarna, avsättes

106 625

i ny räkning överföres

586 797

693 422

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 Not 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Intäkter			
Årsavgifter, bostäder		2 932 355	693 405
Årsavgifter, IT-kommunikation och TV		179 638	42 900
Årsavgifter, varmvatten		86 614	18 061
Hysesintäkter, garage och p-platser		296 083	66 673
Entreprenören enligt avtal		0	14 403
Övriga intäkter		1 842	11
Summa intäkter		<u>3 496 532</u>	<u>835 453</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-397 301	-77 429
Taxebundna kostnader	2	-632 940	-161 256
Fastighetsförsäkring, inkl ansvarsförsäkring för styrelssen		-18 120	-4 522
Tomträttsavgäld		-462 880	-115 720
IT-kommunikation och TV		-173 059	-43 500
Fastighetsskatt		-18 000	-124 800
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 702 300</u>	<u>-527 227</u>
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-12 645	-9 797
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-68 102	-22 392
Revisionsarvode		-29 376	-7 500
Arvode för ekonomisk förvaltning		-82 200	-20 550
Övriga externa kostnader		-24 296	-8 660
Summa övriga externa kostnader		<u>-216 619</u>	<u>-68 899</u>
Avskrivningar	4,5	-92 000	0
RESULTAT FÖR FINANSIELLA POSTER		1 485 613	239 327
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		33	2 135
Räntekostnader för fastighetslån		-790 628	-241 462
Övriga räntekostnader		-1 596	0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-792 191</u>	<u>-239 327</u>
Årets resultat		693 422	0

Årets resultat

Resultaträkningen för 2012 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktningen och framåt, dvs fr o m den 24 september 2012 t o m den 31 december 2012. Fastighetsskatten avser hela 2012.

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	4,5	149 708 000	149 800 000
Pågående nyanläggningar	6	6 440	0
		149 714 440	149 800 000
Summa anläggningstillgångar		149 714 440	149 800 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 956
Avräkningskonto ekonomisk förvaltare		0	863 749
Övriga fordringar		24 530	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	172 474	167 813
		197 004	1 036 518
Kassa och bank		630 608	9 182
Summa omsättningstillgångar		827 612	1 045 700
SUMMA TILLGÅNGAR		150 542 052	150 845 700

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		116 820 000	116 820 000
		<u>116 820 000</u>	<u>116 820 000</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		693 422	0
		<u>693 422</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>117 513 422</u>	<u>116 820 000</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		31 969 298	32 355 812
Summa långfristiga skulder		<u>31 969 298</u>	<u>32 355 812</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		515 350	515 350
Leverantörsskulder		24 057	138 780
Skuld entreprenören		0	321 373
Aktuell skatteskuld		18 000	124 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	501 925	569 585
Summa kortfristiga skulder		<u>1 059 332</u>	<u>1 669 888</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 542 052	150 845 700
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 485 613	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	92 000	0
Erhållen ränta mm	33	2 135
Erlagd ränta	-792 224	-241 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	785 422	-239 327
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 956	-4 956
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	91 242	-167 813
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-556 529	138 780
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-45 622	-1 458 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 469	-1 732 036
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnad	0	-83 800 000
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillg	-6 440	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 440	-83 800 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	47 367 000
Upplåtelseavgifter	0	64 993 000
Upptagna långfristiga lån	0	32 871 162
Amortering långfristiga lån	-515 352	-66 497 197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-515 352	78 733 965
Förändring av likvida medel	-242 323	-3 587 069
Likvida medel vid årets början	872 931	4 460 000
Likvida medel vid årets slut	630 608	872 931

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivningsprincip

Tomträtten skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och därefter ökar successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 200 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 2000 kronor (0 kronor).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2012 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Det taxeringsvärde föreningen fått för 2013 saknar uppgift om taxeringsvärdet för fastighetens lokaldel och därför kommer omprövning begäras. Tills nytt taxeringsbesked inkommer kvarstår tidigare fördelning av anskaffningskostnaden utifrån köpehandlingar. När slutlig fördelning av anskaffningskostnaden har skett kommer även avskrivningsplanen för tomträtt och byggnad att justeras.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 90 000 kronor (0 kronor).

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto ekonomisk förvaltare.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	-288 752	-72 188
	Städning enligt avtal	0	-1 503
	Löpande underhåll	-108 549	-3 738
		<u>-397 301</u>	<u>-77 429</u>
Not 2	Taxebundna kostnader	2013	2012
	Fastighetsel	-236 697	-41 712
	Uppvärmning	-326 189	-98 748
	Vatten och avlopp	-34 314	-13 827
	Sophantering	-35 740	-6 969
		<u>-632 940</u>	<u>-161 256</u>
Not 3	Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2013	2012
	Styrelsearvode	-54 375	-16 875
	Sociala kostnader	-13 727	-5 517
		<u>-68 102</u>	<u>-22 392</u>
Not 4	Tomträtt	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 000 000	60 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000 000	60 000 000
	Årets avskrivningar	-2 000	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 000	0
	Utgående redovisat värde	<u>59 998 000</u>	<u>60 000 000</u>
Not 5	Byggnad	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	89 800 000	6 000 000
	Inköp	0	83 800 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 800 000	89 800 000
	Årets avskrivningar	-90 000	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 000	0
	Utgående redovisat värde	<u>89 710 000</u>	<u>89 800 000</u>
	Redovisat värde byggnader	89 710 000	89 800 000
		<u>89 710 000</u>	<u>89 800 000</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	74 600 000	31 200 000
	varav byggnader:	56 000 000	15 000 000

Not 6	Pågående nyanläggningar	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Pågående fasadarbeten	6 440	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 440	0

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	5 963	6 029
	Upplupna intäkter	35 268	31 564
	Förutbetald IT kostnad	15 523	14 500
	Förutbetald kostnad tomträttsavgäld	115 720	115 720
		172 474	167 813

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 827 000	64 993 000	0	0	0
Årets vinst					693 422
Belopp vid årets utgång	51 827 000	64 993 000	0	0	693 422

Not 9	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Fastighetslån inom 2 till 5 år	2 061 400	0
	Fastighetslån efter 5 år	29 907 898	32 355 812
		31 969 298	32 355 812

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013- 12-31
Stadshypotek	2014-06-30	2,74	499 950	10 500 048
Stadshypotek	2015-06-30	2,88	7 700	10 992 300
Stadshypotek	2017-06-30	3,36	7 700	10 992 300
			515 350	32 484 648

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna räntor fastighetslån	162 270	241 462
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	207 814	189 557
	Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	34 497	22 392
	Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
	Upplupna taxbundna kostnader	67 344	86 174
		501 925	569 585

Stockholm

Christer Ahlstrand
Ledamot

Beatrice Berglund Stoltenberg
Ordförande

Rolf Turander
Ledamot

Staffan Paulsson
Ledamot

Caroline Björk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor