

# Årsredovisning

för



**Brf Sillgrisslan**

769622-5148

Räkenskapsåret

2012

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan,  
org. nr 769622-5148**

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan 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.

#### *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 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

#### *Anmärkning*

Utän att det påverkar vårt uttalande ovan vill vi anmärka på att ordinarie föreningsstämma 2012 inte hölls inom stadgeenlig och lagstadgad tid.

Stockholm den 14 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Ingela Andersson  
Godkänd revisor

Styrelsen för Brf Sillgrisslan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012, vilket är föreningens andra 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 skall 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 av göra 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.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fyra respektive fem våningar med totalt 68 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 265 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 31 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 med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2014.

Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas uppgå till 48 000 per år.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2013.

## Föreningens ekonomi

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 23 augusti 2011. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 augusti 2011.

### Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgar av not nummer sju.

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 10 december 2012.

Under året har föreningen amorterat 128 838 kronor (ingen) i enlighet med fastställd serieplan.

### Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2012.

### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2012 följande utseende:

Anskaffningskostnad	149 800 000	Lån	33 000 000
Likviditetsreserv	20 000	Insatser	51 827 000
		<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>64 993 000</u>
	<u>149 820 000</u>		<u>149 820 000</u>

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

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2012 och kommer att deklarerars som färdigställda. Fastigheten kommer troligen att äsättas värdeår 2012. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt t.o.m. avräkningstidpunkten.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 771 kr/m<sup>2</sup>.

## Föreningsfrågor

Föreningen hade 96 st medlemmar vid årets slut.

Inflyttning i föreningens fastighet påbörjades under maj månad 2012. 65 st bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. 3 st ej sålda svarar JM för. Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits. Styrelsen har under året inte medgivit någon upplåtelse av lägenhet i andra hand.

### Verksamhet under året

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 24 september 2012.

Brf.Sillgrisslans fastighetslån förtidsplacerades per 2012-10-01 på fördelaktiga villkor.

Föreningen valde sin egen styrelse på årsstämma den 9 oktober 2012. 3 st styrelsemedlemmar har genomgått en styrelseledamotkurs. Nya styrelsen har haft 3 st styrelsemöte sedan årsstämman och bl.a. handlagt följande frågor: breddning av garaget's p-platser, nr 1-18, har genomförts så att nr 18 har utgått till förmån för de övriga 17, en kölista bestående av 10 medlemmar är upprättad, ansvarig Rolf Turander (-461404). Föreningsbrevlåda uppsatt i port 5-4. Egen hemsida är under utveckling: [www.sillgrisslan.se](http://www.sillgrisslan.se), ansvarig Caroline Björk (481104). Delat ut 1 st medlemsinformation. Påbörjat inredningen av gemensamhetslokalen samt gästlägenheten. Beslutat om uppsättning av grind mot trappan på fastighetens baksida. Kontrollerat och tagit del av alla löpande förvaltningsavtal, tecknade av JM för Brf Sillgrisslans räkning. Brf Sillgrisslan har tagit över samtliga avtal med löptider förbi 2012-12-31. Den tekniska förvaltningen inkl. underentreprenörsavtal administreras dock av JM under garantitiden.

### Planerad verksamhet för kommande år

Av flera uppgifter för styrelsen att arbeta med bör följande prioriteras:

- Förbereda och genomföra vår första egna årsstämma.
- Slutföra inredning av gemensamhetslokal, gästlägenhet.
- Utse ansvariga samt skapa regler för uthyrning och nyttjande.
- Utforma Brf. Sillgrisslans "trivselregler."
- Kontrollera, bevaka de löpande förvaltningsavtalen samt vid behov teckna nya.
- Se över fastighetsförsäkringen samt utreda sambandet med bostadsrättsförsäkring rör enskild medlem med densamma.
- Få klart hemsidan.
- Arbeta vidare med frågan kring inglasning av balkonger. Göra klart med bygglov samt övriga regler för detta.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 oktober 2012 haft följande sammansättning:

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

Vid föreningsstämman av gick Hans-Olov Möller, Anders Harlin, Erik Barkman och Jeanette Walldén ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 9 (-4) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Tom Alfredsson      Sammankallande  
Elisabeth Alexius

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 december 2010.

**Förslag till resultatdisposition**

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intakter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		693 405	-
Hysesintäkter garage, p-platser		66 673	-
Årsavgifter bredband		42 900	-
Debiterad varmvattenavgift		18 061	-
Entreprenören enligt avtal		14 403	-
Övriga intäkter		11	-
<b>Summa intäkter</b>		<b>835 453</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	1	-77 429	-
Taxebundna kostnader	2	-161 256	-
Fastighetsförsäkring inkl avsvarsförsäkring för styrelsen		-4 522	-
Tomträttsavgäld		-115 720	-
IT-kommunikation & TV		-43 500	-
Fastighetsskatt		-124 800	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-527 227</b>	<b>0</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-9 797	-
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-22 392	-
Revisionsarvode		-7 500	-
Arvode för ekonomisk förvaltning		-20 550	-
Övriga externa kostnader		-8 660	-
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-68 899</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>239 327</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		2 135	-
Räntekostnader för fastighetslån		-241 462	-
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-239 327</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**Årets resultat**

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs från den 24 september 2012 till den 31 december 2012. Fastighetsskatten avser hela 2012.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och tomträtt	4.5	149 800 000	66 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		149 800 000	66 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		149 800 000	66 000 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		4 956	-
Avräkningskonto förvaltare		863 749	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	167 813	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 036 518	0
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		9 182	4 460 000
<b>Summa kassa bank</b>		9 182	4 460 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 045 700	4 460 000
<b>Summa tillgångar</b>		150 845 700	70 460 000



<b>Balansräkning</b>	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		51 827 000	4 460 000
Upplåtelseavgifter		64 993 000	-
<b>Summa bundet kapital</b>		116 820 000	4 460 000
<b>Summa eget kapital</b>		116 820 000	4 460 000
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Byggnadskreditiv		-	66 497 197
Fastighetslån		32 355 812	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		32 355 812	66 497 197
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		515 350	-
Leverantörsskulder		138 780	-
Skuld Entreprenören		321 373	-497 197
Skatteskulder		124 800	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	569 585	-
<b>Summa kortfrista skulder</b>		1 669 888	-497 197
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		150 845 700	70 460 000
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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.

#### Lånekostnader

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

### Anläggningstillgångar

#### Immateriella tillgångar

Utgifter för förvärvat 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 0 kronor (inga).

#### 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 färdigställts under året. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår.

#### 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 0 kronor (inga).

## Omsättningstillgångar

### Fordringar

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

### Övrigt

#### Anställda

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

## Noter

### Not 1 Fastighetsskötsel

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	72 188	-
Städning enligt avtal	1 503	-
Löpande underhåll	3 738	-
Summa	77 429	0

### Not 2 Taxebundna kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsel	41 712	-
Uppvärmning	98 748	-
Vatten och avlopp	13 827	-
Sophantering	6 969	-
Summa	161 256	0

### Not 3 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	16 875	-
Sociala kostnader	5 517	-
Summa	22 392	0

**Not 4 Byggnader**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	-
Inköp/Aktiveringar	83 800 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 800 000	6 000 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	89 800 000	6 000 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	-
Taxeringsvärde mark	16 200 000	12 200 000
	31 200 000	12 200 000

**Not 5 Tomträtt**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000 000	-
Inköp/Aktiveringar	-	60 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000 000	60 000 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	60 000 000	60 000 000

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	6 029	-
Upplupna intäkter	31 564	-
Förutbetald IT kostnad	14 500	-
Förutbetald kostnad tomträttsavgäld	115 720	-
Summa	167 813	0

**Not 7 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>
Belopp vid årets ingång	4 460 000	-
Ökning av insatskapital	<u>47 367 000</u>	<u>64 993 000</u>
Belopp vid årets utgång	51 827 000	64 993 000


**Not 8 Långfristiga skulder**


	<u>2012</u>
Stadshypotek,2,89%,förfalldatum 2014-06-30	10 875 012
Stadshypotek,3,03%,förfalldatum 2015-06-30	10 998 075
Stadshypotek,3,51%,förfalldatum 2017-06-30	10 998 075
Avgår kortfristig del	-515 350
Summa	32 355 812

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	241 462	-
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	189 557	-
Upplupna styrelsearvoden	16 875	-
Upplupna revisionsarvoden	30 000	-
Upplupna sociala avgifter	5 517	-
Upplupen vattenkostnad	17 284	-
Upplupna värmekostnader	48 689	-
Upplupen el kostnad	20 201	-
Summa	569 585	0

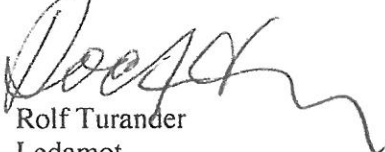
Stockholm 2013 - 05-12

  
Beatrice Berglund Stöhlenberg  
Ordförande

  
Christer Ahlstrand  
Ledamot

  
Kjell Hansson  
Ledamot


  
Staffan Paulusson  
Ledamot

  
Rolf Turander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-14

.Vår revisionsberättelse avser från  
Standardutformningen.

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB

  
Ingela Andersson  
Godkänd revisor