

Årsredovisning 2019

BRF SÖDERSILUETTEN 769601-6620

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-08-28.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Plogen 11 på adressen Gotlandsgatan 67 i Stockholm. Föreningen innehar 47 st bostadsrättslägenheter och 1 st hyreslägenhet om totalt 2 637 kvm samt 2 st lokaler om 671 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Urban Ahlgren	Ordförande
Göran Hermin	Sekreterare
David Williams	Ledamot
Gisela Lindoff	Ledamot
Tobias Fogelberg	Ledamot
Lovisa Af Ekenstam	Kassör

Valberedning

Ola Nyström och Sebastian Otarola.

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen

Revisorer

Håkan Daniels Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetskötsel	Delagott
Städning	Wilke StÅd
Återvinning	SUEZ Recycling AB
El	Fortum Ellevio
El	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Brandkontoret
Hiss	Mankan Hiss
Tel	Telenor
Internet	Comhem
Reparation	Fast Nordic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 333	2 321	2 033	2 052
Resultat efter fin. poster	-133	-350	-9	52
Soliditet, %	72	73	73	73
Yttre fond	960	960	791	622
Taxeringsvärde	90 986	70 723	70 723	70 723
Bostadsyta, kvm	2 637	2 637	2 637	2 637
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564	564	564	564
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 044	5 044	5 044	5 055

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "G", "D", "A", and "H".

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	28 994	-	-	28 994
Upplåtelseavgifter	8 435	-	-	8 435
Fond, yttre underhåll	960	-	-	960
Balkongfond	2	-	4	5
Balanserat resultat	-765	-350	-	-1 116
Årets resultat	-350	350	-133	-133
Eget kapital	37 274	0	-129	37 145

Förslag till behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-1 116
Årets förlust	-133
Totalt	-1 249

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	<u>182</u>
	-1 431

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DL", "DW", "RP", and "H".

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 333	2 305
Rörelseintäkter		6	17
Summa rörelseintäkter		2 339	2 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 930	-2 096
Övriga externa kostnader	7	-146	-118
Personalkostnader	8	-63	-124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267	-255
Summa rörelsekostnader		-2 406	-2 594
Rörelseresultat		-68	-273
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65	-77
Summa finansiella poster		-65	-77
Resultat efter finansiella poster		-133	-350
Årets resultat		-133	-350

GL
 DW
 JEN
 9

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	45 278	45 021
Markanläggningar	11	3 547	3 585
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		0	487
Summa materiella anläggningstillgångar		48 826	49 093
Summa anläggningstillgångar		48 826	49 093
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	103
Övriga fordringar	13	2 715	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113	106
Summa kortfristiga fordringar		2 841	209
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 325
Summa kassa och bank		0	2 325
Summa omsättningstillgångar		2 841	2 534
Summa tillgångar		51 666	51 627

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 429	37 429
Fond för yttre underhåll		960	960
Övriga fonder		5	2
Summa bundet eget kapital		38 394	38 390
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 116	-766
Årets resultat		-133	-350
Summa ansamlad förlust		-1 249	-1 116
Summa eget kapital		37 145	37 274
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 300	13 300
Summa långfristiga skulder		13 300	13 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		182	101
Skatteskulder		187	57
Övriga kortfristiga skulder		574	629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	279	266
Summa kortfristiga skulder		1 221	1 053
Summa eget kapital och skulder		51 666	51 627

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Södersiluetten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag, K2.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Markanläggningar	100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Från och med 2019 bokförs avsättningen till fonden först efter beslut från stämman enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då avsättningen har bokförts på innevarande år.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Samtliga lån redovisas som långfristiga oberoende av bindningstid.

DW
323
TR 9

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	85	84
Hysesintäkter, lokaler	639	607
Hysesintäkter, p-platser	69	69
Årsavgifter, bostäder	1 451	1 451
Övriga intäkter	95	110
Summa	2 339	2 321

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	16	23
Fastighetsskötsel	42	0
Snöskottning	62	36
Städning	55	84
Trädgårdsarbete	15	0
Övrigt	19	4
Summa	209	148

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Balkonger	164	0
Dörrar och lås/porttele	2	56
El	11	0
Fasader	0	188
Fönster	0	5
Garage och p-platser	60	0
Hissar	24	14
Hyseslokaler	317	0
Källarutrymmen	186	0
Reparationer	0	140
Tak	0	9
Trapphus/port/entr	0	309
Tvättstuga	0	29
VA	36	220
Vattenskada	70	0
Ventilation	0	102
Värme	64	27
Summa	935	1 098

DW


Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	59	84
Sophämtning	69	81
Uppvärmning	324	314
Vatten	57	56
Summa	509	535

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	73	75
Fastighetsförsäkringar	58	58
Fastighetsskatt	96	91
Kabel-TV	50	48
Övrigt	0	44
Summa	277	316

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	4	3
Kameral förvaltning	87	61
Konsultkostnader	18	0
Revisionsarvoden	19	18
Övriga förvaltningskostnader	18	37
Summa	146	118

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	15	30
Styrelsearvoden	48	94
Summa	63	124

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65	77
Summa	65	77

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 919	47 919
Årets inköp	487	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>48 406</u>	<u>47 919</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 899	-2 682
Årets avskrivning	-229	-217
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 128</u>	<u>-2 899</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>45 278</u>	<u>45 021</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 775	5 775
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 232	30 242
Taxeringsvärde mark	55 754	40 481
Summa	<u>90 986</u>	<u>70 723</u>
Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 818	3 818
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 818</u>	<u>3 818</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-233	-195
Årets avskrivning	-38	-38
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-271</u>	<u>-233</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 547</u>	<u>3 585</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	112	112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>112</u>	<u>112</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-112	-112
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-112</u>	<u>-112</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

GL
D
D
D

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	34	0
Övriga fordringar	2 681	0
Summa	2 715	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	13	0
Fastighetsskötsel	9	0
Försäkringspremier	60	58
Förvaltning	16	0
Kabel-TV	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	48
Summa	113	106

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	2020-09-28	0,52 %	13 300	13 300
Summa			13 300	13 300

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	0
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	199	133
Uppvärmning	42	0
Utgiftsräntor	0	1
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	131
Summa	279	266

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 831	19 831
Summa	19 831	19 831

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vi har under året renoverat vår källarlokal för uthyrning.

Efter balansdagen har virussjukdomen Covid-19 klassats som pandemi. De framtida ekonomiska effekterna på bostadsrättsföreningen av pandemin kan i dagsläget inte uppskattas.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 26

Ort och datum

UABJ

Urban Ahlgren
Ordförande

Göran Hermin
Sekreterare

David Williams
Ledamot

Gisela Lindoff
Ledamot

Tobias Fogelberg
Ledamot

Lovisa Af Ekenstam
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 27

Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södersiluetten
Org.nr. 769601-6620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södersiluetten för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södersiluetten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2020



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor