

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Sibeliusgången 28

Org.nr 769618-4733



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Sibeliusgången 28 , 16477 KISTA

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-05-27 Sveaborg 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adressen Sibeliusgången 28. Fastigheten byggdes 1975 och har värdeår 1975.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 026 kvm, varav 5 496 kvm utgör lägenhetsyta och 530 kvm lokalyta. I föreningen finns 2 st garage med sammanlagt 68 parkeringsplatser till de boende och externt.

Lägenhetsfördelning

48 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 71 upplåtna med bostadsrätt och 25 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:

Restaurang Torget, avtal till 2013-09-30.

Butik AKA.data Café, avtal till 2014-03-31.

Hemtjänsten, avtal till 2015-01-31.

Butik Akalla och nyckelservice, avtal till 2015-09-30.

Antenncentral Telenor avtal tillsvidare.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ingen underhållsplan utan utgår från den tekniska besiktningen som upprättades 2009 inför förvärvet av fastigheten och den sträcker sig 10 år.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 15 420 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/kr.
Yttertak	2015	600 000
Gårdsbjälklag	2020	13 000 000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Kista Inredning & Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-03-04.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Bostadsrätterna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar. Under året har 8 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

sk

Föreningen har vid årets slut 29 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-24, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:.

Sara Ingemarson	Ordförande
Amjad Kahwati	ledamot
Merja Merenje	ledamot
Shahrouz Shafeian	ledamot
Ridha Dziri	ledamot
Randy Zetherström	ledamot
Erna Kiviluoma	ledamot (valde att avgå ur styrelsen nästan direkt efter stämman)

Revisor

Susanne Korall, Bo Revision i Sverige AB

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 17 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och styrelsens medlemmar har deltagit i utbildning angående styrelsearbete.

Föreningen är med i Grannsamverkan som leds av polisen i Kista.

Styrelsen har under året arbetat aktivt för öka andelen uthyrda parkeringsplatser i föreningens garage.

Tak omlagt på lokaler.

Föreningen har flyttat på förråd för att skapa plats för en möteslokal vilket möjliggjort att styrelsen kunnat hyra ut en lokal som tidigare användes som möteslokal.

Föreningen har fått egen hemsida.

Framtida utveckling

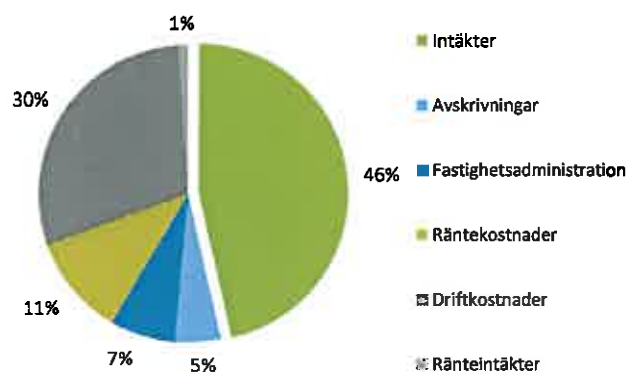
Föreningen kommer att fortsätta att arbeta för en trygg boendemiljö i fastigheten och aktivt vårda och hålla fastigheten i ett gott skick.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är - 432 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på - 816 tkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade intäkter och minskade driftkostnader och framför allt minskade reparations och underhålls kostnader.

Resultatfördelning



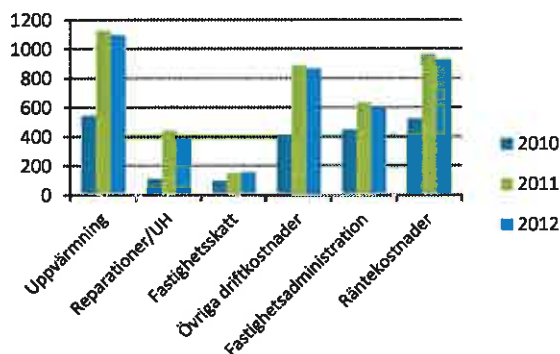
I resultatet ingår avskrivningar med 420 tkr och exkluderar man dem blir resultatet -12 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 12 tkr om man tittar på den löpande verksamheten. För att titta till hela föreningens kassaflöde måste man även ta hänsyn till gjorda investeringar och förändringar i finansieringsverksamheten och då visar föreningen ett negativt kassaflöde för året med 438 tkr.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

sk

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har minskat marginellt jämfört med föregående år. Eftersom fastighetsen köptes i slutet av maj 2010 är kostnaderna för det året inte direkt jämförbart.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna höjdes med 4 % 1 januari 2012 och i samband med budgetarbetet inför år 2013 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 3 % fr.o.m. 1 april 2013.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012 minskat med 31 tkr och det har ett samband med att föreningen har gjort en engångs amortering på 2,5 miljoner kronor.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	417	417	433
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 443	7 117	6 312
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 453	7 558	7 551
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,0	3,43	3,48
Fastighetens belåningsgrad, % *	52,3	52,6	48,2

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-962 746
Årets förlust	-432 215
	<u>-1 394 961</u>
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	58 782
anspråktagande av medel ur fonden	-131 228
ny räkning överföres	<u>-1 322 515</u>
	-1 394 961

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

86

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 915 190	3 741 661
Övriga rörelseintäkter		19 250	0
		<u>3 934 440</u>	<u>3 741 661</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 253 923	-2 387 370
Fastighetsförsäkring		-90 967	-77 838
Fastighetsavgift/skatt		-158 920	-152 872
Fastighetsadministration	3	-602 081	-633 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 965	-419 965
		<u>-3 525 856</u>	<u>-3 671 219</u>
Rörelseresultat		408 584	70 442
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		87 356	74 210
Räntekostnader		-928 155	-960 275
		<u>-840 799</u>	<u>-886 065</u>
Resultat efter finansiella poster		-432 215	-815 623
Årets resultat		-432 215	-815 623

86

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	52 749 698	53 169 663
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		34 293	0
		<u>52 783 991</u>	<u>53 169 663</u>
Summa anläggningstillgångar		52 783 991	53 169 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		5 735	73 151
Övriga fordringar		202 523	252 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	89 715	154 443
		<u>297 973</u>	<u>480 316</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	2 096 605	3 256 887
		<u>2 096 605</u>	<u>3 256 887</u>
Kassa och bank		2 608 186	1 886 028
Summa omsättningstillgångar		5 002 764	5 623 231
SUMMA TILLGÅNGAR		57 786 755	58 792 894

86

BALANSRÄKNING

	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Insatser	30 422 750	29 682 758
Upplåtelseavgifter	2 431 364	1 356 356
Yttre fond	93 072	34 290
	<u>32 947 186</u>	<u>31 073 404</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-962 746	-88 342
Årets resultat	-432 215	-815 623
	<u>-1 394 961</u>	<u>-903 965</u>
Summa eget kapital	<u>31 552 225</u>	<u>30 169 439</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	25 377 093	27 929 213
Summa långfristiga skulder	<u>25 377 093</u>	<u>27 929 213</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	52 113	48 121
Leverantörsskulder	141 831	26 417
Aktuell skatteskuld	167 312	152 872
Övriga skulder	62 301	5 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 880	461 445
Summa kortfristiga skulder	<u>857 437</u>	<u>694 242</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 786 755	58 792 894

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	30 500 000	30 500 000
	<u>30 500 000</u>	<u>30 500 000</u>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

sh

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 584	70 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	419 965	419 965
Erhållen ränta mm	87 356	74 210
Erlagd ränta	-928 155	-960 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 250	-395 658
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	67 416	18 002
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	114 927	-254 060
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	115 414	-5 015
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	43 789	-250 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	329 296	-886 804
Investeringsverksamheten		
Förvärv av pågående nyanläggningar avseende materiella anlägg	-34 293	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 293	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	739 992	1 646 106
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 075 008	1 250 255
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-48 121
Amortering långfristiga lån	-2 548 128	-22 666
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-733 128	2 825 574
Förändring av likvida medel	-438 124	1 938 770
Likvida medel vid årets början	5 142 915	3 204 145
Likvida medel vid årets slut	4 704 791	5 142 915

sh

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omförföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode inkl sociala avgifter är utbetalt med 126 163 kronor.

84

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter, bostäder	1 734 164	1 618 018
	Hyresintäkter, bostäder	1 278 823	1 355 736
	Hyresintäkter, lokaler	633 349	534 099
	Hyresintäkter, p-plats	169 462	137 735
	Bredbands intäkter	13 590	14 895
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	15 512	7 490
	Övriga intäkter	70 290	73 688
		<u>3 915 190</u>	<u>3 741 661</u>
Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	179 876	179 881
	Städ och entémattor	199 637	187 936
	Snöröjning och sandning	5 200	29 266
	Reparationer och underhåll, inkl sotning och hissar	389 062	470 250
	Fastighetsel	309 285	311 705
	Fjärrvärme	785 677	817 875
	Vatten	176 757	161 471
	Sophämtning	144 345	204 698
	Kabel-TV	25 066	24 288
	Bredband	39 018	0
		<u>2 253 923</u>	<u>2 387 370</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Ekonomisk förvaltning	160 903	155 473
	Revisionsarvode	21 499	66 852
	Styrelse och medlemskostnader	12 880	14 067
	IT-kostnader*	3 562	39 017
	Styrelsearvode inkl soc.avgifter	126 163	172 474
	Mäklararvode	78 000	78 000
	Inkassokostnader för indrivning	24 391	52 509
	Kundförluster	74 560	0
	Övriga administrationskostnader	100 123	54 782
		<u>602 081</u>	<u>633 174</u>

* För 2011 avser detta bredbandskostnad som from 2012 ligger under driftkostnader.

SL

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	53 841 607	53 841 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 841 607	53 841 607
Ingående avskrivningar	-671 944	-251 979
Årets avskrivningar	-419 965	-419 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 091 909	-671 944
Utgående redovisat värde	52 749 698	53 169 663
Redovisat värde byggnader	40 904 544	41 324 509
Redovisat värde mark	11 845 154	11 845 154
	52 749 698	53 169 663

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	39 188 000	39 188 000
varav byggnader:	30 385 000	30 385 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Försäkringspremie	38 259	33 578
Deloitte	0	23 471
ISS, sopsug	27 704	26 384
Övriga förutbetalda kostnader	20 607	60 990
Upplupna ränteintäkter	3 145	10 020
	89 715	154 443

Not 6 Övriga kortfristiga placeringar	2012-12-31	2011-12-31
Kategori		
Placeringskonto SEB	2 096 605	3 256 887
	2 096 605	3 256 887

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 682 758	1 356 356	34 290	-88 342	-815 623
Inbetalda insatser	739 992				
Upplåtelseavgifter		1 075 008			
Resultatdisp. enl. beslut av f.g. års föreningsstämma:				-815 623	815 623
Avsättn. till yttrefond			58 782	-58 782	
Årets förlust					-432 215
Belopp vid årets utgång	30 422 750	2 431 364	93 072	-962 747	-432 215

sh

SI

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	255 098	235 568
	SBAB	25 121 995	27 693 645
		<u>25 377 093</u>	<u>27 929 213</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SBAB	2015-05-12	3,65		7 625 000
SBAB	2013-05-15	2,80		7 625 000
SBAB	2013-05-30	3,22	20 958	2 596 541
SBAB	2013-05-30	3,22	31 155	7 582 665
Summa			52 113	25 429 206
Avgår kortfristig del				-52 113
Summa långfristiga skulder				25 377 093

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupna räntekostnader	0	2 413
	Fjärrvärme	122 968	82 312
	Ei	33 093	30 737
	Övriga upplupna kostnader	46 188	61 344
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	231 631	284 639
		<u>433 880</u>	<u>461 445</u>

Stockholm 2013-05-08



Sara Ingemarsson


Randy Zetterström


Amjad Kahwati


Ridha Dziri


Merja Merenje


Shahrouz Shafieian


Ridha Dziri

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2013.


Susanne Korall
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sibeliusgången 28, organisationsnummer 769618-4733

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för brf Sibeliusgången 28 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för brf Sibeliusgången 28 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

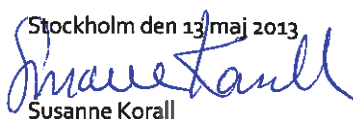
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag upplysa om att enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avsteg från stadgarna görs i detta avseende.

Stockholm den 13 maj 2013


Susanne Korall

BoRevision AB