

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Silvergranen 12
Org nr: 769616-0105



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Silvergranen 12 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-07.

Årets resultat är i stort sett i nivå med föregående år. Dock finns avvikelser såsom lite högre kostnad för underhåll och sophantering men samtidigt lägre kostnad för reparationer och räntor. Lägre räntor beror på omsatt lån till lägre ränta samt en extraamortering på motsvarande 2 000 000 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 972 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 486 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet, Silvergranen 12, består av ett flerbostadshus på adress Telefonvägen 21-37. Fastigheten byggdes 1993 och har värdeår 1993. Föreningen hyr 24 garageplatser samt 48 parkeringsplatser av Stockholm Parkering.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 615 200 kr. Avtalet löper till 2021-06-30.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
9	23	19	37	14	1	103

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
24	48

Bostäder bostadsrätt	7 546 m ²
Bostäder hyresrätt	1 348 m ²
Total bostadsarea	8 894 m ²

Årets taxeringsvärde	205 670 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	160 608 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Snöröjning
Riksbyggen	Städning
ELLEVIO	Fastighetsel
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
ComHem AB	Bredband, Kabel-TV
AB Stokab	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 206 tkr och planerat underhåll för 686 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:Föreningens 30-åriga underhållsplan uppdateras fortlöpande, senast 2017-02-08. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 304 tkr enligt stämmobeslut 2019-05-23.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Badrumsrenovering (yt- och tätskikt)	2009	
Ny maskinutrustning i tvättstugor	2010	
Spisbyte hos samtliga hyresgäster	2010	
Stamspolning	2010	
Nollställning & förnyelse trädgård	2011	
Staket innergård samt uteplatser	2011	
Nytt låsschema	2011	
Brytskydd soprum, portar mm	2011	
Renovering lekpark på innergårdar	2012	
Injustering av ventilation samt OVK i samtliga lägenheter	2012	
Nytt passersystem	2013	
Hissbyte (4st)	2014	
Hissbyte (4st)	2015	
Färdigställande av sju lägenheter (tidigare förskola)	2015	
Ny belysning i allmänna utrymmen	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte kyl och frys i hyreslägenheter	48 458
Iordningställande av återvinningsrum	114 693
Byte VVC pump	41 121
Stamspolning	91 250
Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll	239 051
Iordningsställande av grillplats	95 557
Asfaltsgupp	55 631

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya entrédörrar	2020	
Nytt låssystem	2020	
Reparation badrum i gästlägenhet	2020	
Utökning antal torkskåp	2020	
Genomgång av fönster och balkongdörrar	2021	
Reparation/uppfräschning av trapphus	2021	

X

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Berggren	Ordförande	2020
Mikael Adenmark	Sekreterare	2020
Alexandra Mortagua Simonetta	Kassör	2020
Johanna Fryklund Freyre	Ledamot	2020
Veronica Eriksson	Ledamot	2020
Kenth Björkqvist	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mehran Majid	Suppleant	2020
Louise Garpland	Suppleant	2020
Erik Bruun	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BDO	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Sandström		2020

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter och suppleanter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en extra amortering på motsvarande 2 000 000 kr.

Föreningen har också under året färdigställt 8 st nya återvinningsrum samt börjat med matavfallshantering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2016 då avgifterna sänktes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 89 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 14 lägenheter som hyresrätter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 250	7 170	7 124	7 080	7 136
Resultat efter finansiella poster	-2 486	-2 319	-2 427	-2 458	-2 923
Soliditet %	77	77	77	77	76
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	658	658	667	678
Lån, kr/m ²	4 947	6 096	6 096	6 096	6 573
Insats kr/m ² bostadsyta	22 740	22 740	22 740	22 740	19 758
Genomsnittlig skuldränta i %	1,80	2,27	2,27	2,31	4,25
Fastighetens belåningsgrad	24	24	24	24	25

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	150 449 790	21 147 058	0	1 216 000	-15 733 875	-2 318 697
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				304 000	-304 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 318 697	2 318 697
Ianspråktagande av underhållsfond				-685 762	685 762	
Årets resultat						-2 485 723
Vid årets slut	150 449 790	21 147 058	0	834 238	-17 670 810	-2 485 723

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-18 356 573
Årets resultat	-2 485 723
Årets ianspråktagande av underhållsfond	685 762
Summa	-20 156 534

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfonden	-304 000
Att balanseras i ny räkning	-20 460 534

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 250 213	7 169 709
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 647	38 113
Summa rörelseintäkter		7 289 860	7 207 822
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 481 957	-4 001 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 410	-537 869
Personalkostnader	Not 6	0	-1 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 971 754	-3 962 861
Summa rörelsekostnader		-9 016 121	-8 503 497
Rörelseresultat		-1 726 260	-1 295 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 034	22 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 497	-1 045 879
Summa finansiella poster		-759 463	-1 023 023
Resultat efter finansiella poster		-2 485 723	-2 318 697
Årets resultat		-2 485 723	-2 318 697

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	182 476 428	186 307 032
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	342 376	395 525
Summa materiella anläggningstillgångar		182 818 804	186 702 557
Summa anläggningstillgångar		182 818 804	186 702 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 230	120
Övriga fordringar	Not 10	31 032	35 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	463 391	537 759
Summa kortfristiga fordringar		495 652	573 651
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 107 504	2 107 504
Summa kortfristiga placeringar		2 107 504	2 107 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 104 631	12 872 681
Summa kassa och bank		12 104 631	12 872 681
Summa omsättningstillgångar		14 707 786	15 553 835
Summa tillgångar		197 526 590	202 256 393

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		171 596 848	171 596 848
Fond för yttre underhåll		834 238	1 216 000
Summa bundet eget kapital		172 431 086	172 812 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 670 811	-15 733 875
Årets resultat		-2 485 723	-2 318 697
Summa fritt eget kapital		-20 156 534	-18 052 573
Summa eget kapital		152 274 552	154 760 275
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	44 000 000	44 000 000
Summa långfristiga skulder		44 000 000	44 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	2 000 000
Leverantörsskulder		303 126	644 254
Övriga skulder		1 703	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	947 209	851 586
Summa kortfristiga skulder		1 252 038	3 496 117
Summa eget kapital och skulder		197 526 590	202 256 393

Kassaflödesanalys

	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 485 723	-2 318 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 971 754	3 962 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 486 030	1 644 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	77 999	-71 407
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-244 079	2 222 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 319 950	3 795 462
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	740 571
Investeringar i byggnader & mark	0	- 921 501
Investeringar i inventarier	-88 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 88 000	- 180 930
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 000 000	-2 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	- 768 050	1 614 532
Likvidamedel vid årets början	14 980 185	13 365 653
Likvidamedel vid årets slut	14 212 135	14 980 185
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Komponent	71
Fasad och balkonger	Komponent	22
Tak	Komponent	13
Fönster	Komponent	22
VS	Komponent	22
Ventilation	Komponent	0
El	Komponent	13
Övrigt	Komponent	22
Hissar	Komponent	21
Nya lägenheter	Komponent	46
LED-belysning i allmänna utrymmen	Komponent	18

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

X

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 962 461	4 962 456
Hyror, bostäder	1 693 434	1 667 067
Hyror, garage	296 589	294 406
Hyror, p-platser	318 675	289 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 421	-42 885
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-525	-1 135
Summa nettoomsättning	7 250 213	7 169 709

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	35 864	35 930
Fakturerade kostnader	1 080	1 980
Övriga rörelseintäkter	2 703	203
Summa övriga rörelseintäkter	39 647	38 113

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-685 762	0
Reparationer	-206 197	-462 247
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 531	-143 791
Tomträttsavgäld	-615 200	-615 200
Arrendeavgifter	-558 000	-558 000
Försäkringspremier	-75 638	-73 846
Kabel- och digital-TV	-187 336	-185 313
Obligatoriska besiktningar	-8 959	-52 669
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 000
Snö- och halkbekämpning	-193 902	-190 668
Statuskontroll	0	-7 125
Förbrukningsinventarier	0	-61 835
Vatten	-216 157	-202 902
Fastighetsel	-175 299	-168 413
Uppvärmning	-1 104 918	-1 100 738
Sophantering och återvinning	-290 467	-117 289
Förvaltningsarvode drift	-15 589	-57 132
Summa driftkostnader	-4 481 957	-4 001 167

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-435 873	-420 505
IT-kostnader	-5 677	-5 677
Arvode, yrkesrevisorer	-37 250	-28 575
Övriga förvaltningskostnader	-46 178	-36 239
Kreditupplysningar	-2 025	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 399	-14 330
Medlems- och föreningsavgifter	-5 142	-5 082
Bankkostnader	-2 225	-1 790
Övriga externa kostnader	-13 642	-22 521
Summa övriga externa kostnader	-562 410	-537 869

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga personalkostnader, utbildning	0	-1 600
Summa personalkostnader	0	-1 600

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 830 604	-3 830 604
Avskrivning Maskiner, inventarier och installationer	-141 149	-132 257
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 971 754	-3 962 861

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	206 235 928	205 314 427
	206 235 928	205 314 427
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	921 501
	0	921 501
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	206 235 928	206 235 928
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 928 896	-16 098 292
	- 19 928 896	- 16 098 292
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 830 604	-3 830 604
	- 3 830 604	- 3 830 604
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 23 759 500	- 19 928 896
Restvärde enligt plan vid årets slut	182 476 428	186 307 032
Varav		
Byggnader	182 476 428	186 307 032
Taxeringsvärden		
Bostäder	205 000 000	160 000 000
Lokaler	670 000	608 000
Totalt taxeringsvärde	205 670 000	160 608 000
<i>varav byggnader</i>	<i>105 475 000</i>	<i>94 475 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 195 000</i>	<i>66 133 000</i>

✓

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 352 384	1 352 384
	1 352 384	1 352 384
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	88 000	
	88 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 440 384	1 352 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-956 859	-824 602
	- 956 859	- 824 602
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-141 149	-132 257
	- 141 149	- 132 257
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 098 008	-956 859
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 098 008	- 956 859
Restvärde enligt plan vid årets slut	342 376	395 525
Varav		
Inventarier och verktyg	342 376	395 525

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	2 950	7 690
Skattekonto	28 082	28 082
Summa övriga fordringar	31 032	35 772

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	75 638
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 527	105 146
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 945	46 831
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 119	156 344
Förutbetald tomträttsavgäld	153 800	153 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	463 391	537 759

X

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 000 000	46 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	44 000 000	44 000 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,67%	2020-12-22	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SWEDBANK	1,93%	2023-01-25	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SWEDBANK	1,32%	2024-02-09	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,84%	2026-02-25	22 000 000,00	10 000 000,00	2 000 000,00	10 000 000,00
Summa			46 000 000,00	20 000 000,00	2 000 000,00	44 000 000,00

Föreningen lägger om ett lån i december och kommer troligen att göra en amortering.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	77 600	97 735
Upplupna elkostnader	13 683	18 424
Upplupna vattenavgifter	71 440	0
Upplupna värmekostnader	118 114	145 584
Upplupna kostnader för renhållning	10 424	0
Upplupna styrelsearvoden	39 426	39 426
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 657	152 209
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	565 865	398 208
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	947 209	851 586

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	72 000 000	72 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 20-02-18

Ort och datum



Roger Berggren



Mikael Adenmark



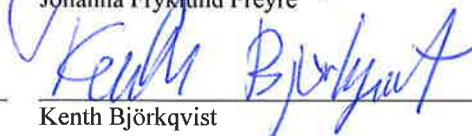
Alexandra Mortagua Simonetta



Johanna Fryklund Freyre



Veronica Eriksson



Kenth Björkqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-09

BDO



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12
Org.nr. 769616-0105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

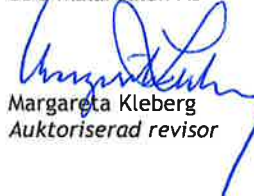
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 9 mars 2020

BDO Mälardalen AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Silvergranen 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Silvergranen 12 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

