

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Silvergranen 12
Org nr: 769616-0105



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Silvergranen 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 2021-02-23.

Årets resultat är i stort sett i nivå med föregående år. Dock finns avvikelser såsom lite högre kostnad för renhållning, skötsel och avskrivningskostnad men samtidigt lägre kostnad för underhåll, reparationer, snöröjning och räntor. Lägre räntor beror främst på de extra amorteringar som föreningen har gjort.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 009 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 555 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. Nytt tomträttsavtal gäller fr o m 2021-07-01 motsvarande en årlig avgäld på 1 482 000 kr med en upptrappning under fem år. Avtalet gäller t.o.m 2031-06-30.

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	7 710 m ²
Bostäder hyresrätt	1 184 m ²
Total bostadsarea	8 894 m ²

Bostadsrättsytorna är omfördelade m.a.a de två lägenheterna som är under året upplåtna som bostadsrätt totalt 164 m².

Årets taxeringsvärde	205 670 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	205 670 000 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
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
ComHem AB	Bredband, Kabel-TV
AB Stokab	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer, underhåll och investering:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll och investeringar av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 303 tkr, planerat underhåll för 269 tkr samt investeringar för 2 227 tkr. Underhållskostnader och investeringar specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll" samt "Årets utförda investeringar".

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 2021-01-15 och visar på ett underhåll- och investeringsbehov på 32 662 tkr för de kommande 10 åren och sammanlagt 66 523 tkr för kommande 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 304 tkr enligt stämmobeslut 2020.



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 samt rengöring av ventilationskanaler	2012	
Nytt passersystem	2013	
Hissbyte (4st)	2014	
Hissbyte (4st)	2015	
Färdigställande av sju lägenheter (tidigare förskola)	2015	
Ny belysning i allmänna utrymmen	2018	
Lägenhetsunderhåll	2019	
Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Stamspolning	2020	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning hyreslägenhet	63
Byte armatur i källare	37
Tätlistor ytterdörrar	16
Uppfyllnad med grus, fartgupp samt uppskyltning	154

Årets utförda investeringar (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Nya entrédörrar	1 523
Nytt låssystem	704

Planerat underhåll/investeringar	År	Kommentar
Reparation av tak	2021	
Reparation badrum i gästlägenhet	2021	
Ny undercentral	2021	
Lägenhetsunderhåll hyreslägenheter	2021	



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	2021
Mikael Adenmark	Sekreterare	2021
Kent Björkqvist	Ledamot	2021
Veronica Eriksson	Ledamot	2021
Erik Bruun	Ledamot	2021
Johanna Fryklund Freyre	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Garpland	Suppleant	2021
Sanja Pucar	Suppleant, kassör	2021
Sven Erik Blomqvist	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BDO	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Granath		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen upplåtit två lägenheter till bostadsrätter. M.a.a att föreningens kassa ökade med motsvarande köpeskillingen så har föreningen gjort en extra amortering på förenings lån motsvarande 5 000 000 kr i december.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 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 höja årsavgiften med 4,6 % från och med 2021-04-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 91 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 12 lägenheter som hyresrätter.

Föreningen har under 2020 fortsatt att utveckla föreningens utemiljö. Gården har på grund av Covid-19 använts flitigare än vanligt, fler utemöbler har köpts in och en basketkorg med spelplan anlagts. För att sänka bilarnas fart på cykel och gångbanan har ytterligare fartgupp anlagts. Vidare har föreningens stadgar uppdaterats och beslut om extra stämma togs vid årsmötet med syfte att besluta om nya stadgar. Den 26 januari 2021 togs sedan beslutet.

X

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 190	7 250	7 170	7 124	7 080
Resultat efter finansiella poster	-2 454	-2 486	-2 319	-2 427	-2 458
Soliditet %	80	77	77	77	77
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	658	658	658	667
Lån, kr/m ²	4 385	4 947	6 096	6 096	6 096
Insats kr/m ² bostadsyta	23 572	22 740	22 740	22 740	22 740
Genomsnittlig skuldränta i % *	1,90	1,80	2,27	2,27	2,31
Fastighetens belåningsgrad *	22	24	24	24	24

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	150 449 790	21 147 058	834 238	-17 670 811	-2 485 723
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			304 000	-304 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 485 723	2 485 723
Ianspråktagande av underhållsfond			-268 909	268 909	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 322 379	6 817 621			
Årets resultat					-2 453 937
Vid årets slut	153 772 169	27 964 679	869 329	-20 191 625	-2 453 937

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 460 534
Årets resultat	-2 453 937
Årets ianspråktagande av underhållsfond	268 909
Summa	-22 645 562

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfonden	-304 000
Att balanseras i ny räkning	-22 949 562

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 190 081	7 250 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 176	39 647
Summa rörelseintäkter		7 240 257	7 289 860
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 254 801	-4 481 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-719 421	-562 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-4 009 260	-3 971 754
Summa rörelsekostnader		-8 983 482	-9 016 121
Rörelseresultat		-1 743 225	-1 726 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 002	34 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 714	-793 497
Summa finansiella poster		-710 712	-759 463
Resultat efter finansiella poster		-2 453 937	-2 485 723
Årets resultat		-2 453 937	-2 485 723

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	180 822 887	182 476 428
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	213 199	342 376
Summa materiella anläggningstillgångar		181 036 087	182 818 804
Summa anläggningstillgångar		181 036 087	182 818 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 230
Övriga fordringar	Not 9	28 082	31 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	550 639	463 391
Summa kortfristiga fordringar		578 721	495 652
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		17 244 187	12 104 631
Summa kassa och bank		17 244 187	12 104 631
Summa omsättningstillgångar		19 930 412	14 707 786
Summa tillgångar		200 966 498	197 526 590

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	181 736 848	171 596 848	
Fond för yttre underhåll	869 330	834 238	
Summa bundet eget kapital	182 606 178	172 431 086	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-20 191 625	-17 670 811	
Årets resultat	-2 453 937	-2 485 723	
Summa fritt eget kapital	-22 645 562	-20 156 534	
Summa eget kapital	159 960 615	152 274 552	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	39 000 000	44 000 000
Summa långfristiga skulder		39 000 000	44 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		294 226	303 126
Skatteskulder		2 406	0
Övriga skulder		1 179	1 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 708 072	947 209
Summa kortfristiga skulder		2 005 883	1 252 038
Summa eget kapital och skulder		200 966 498	197 526 590

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 453 937	-2 485 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 009 260	3 971 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 555 323	1 486 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-83 069	77 999
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	753 845	-244 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 226 100	1 319 950
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	2 226 543	0
Investeringar i inventarier		-88 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	2 226 543	-88 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 000 000	-2 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	10 140 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 140 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	5 139 557	-768 050
Likvidamedel vid årets början	14 212 135	14 980 185
Likvidamedel vid årets slut	19 351 691	14 212 135

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	Avskrivning i %	Återstående livslängd
Stomme och grund	Komponent	1,28 %	70
Fasad och balkonger	Komponent	3,57 %	21
Tak	Komponent	5,56 %	12
Fönster	Komponent	3,57 %	21
VS	Komponent	3,57 %	21
Ventilation	Komponent	33,33 %	0
El	Komponent	5,56 %	12
Övrigt	Komponent	3,57 %	21
Hissar	Komponent	4,00 %	20
Nya lägenheter	Komponent	2,00 %	45
LED-belysning i allmänna utrymmen	Komponent	5,00 %	17
Nya entrédörrar	Komponent	2,22 %	44

Inventarier och installationer 8,33 % - 10,00 %.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 019 852	4 962 461
Hyror, bostäder	1 598 892	1 693 434
Hyror, garage	295 200	296 589
Hyror, p-platser	302 400	318 675
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-26 263	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-20 421
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-525
Summa nettoomsättning	7 190 081	7 250 213

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	44 697	35 864
Fakturerade kostnader	900	1 080
Övriga rörelseintäkter	4 579	2 703
Summa övriga rörelseintäkter	50 176	39 647

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-268 909	-685 762
Reparationer	-302 711	-206 197
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 887	-148 531
Tomträttsavgäld	-615 200	-615 200
Arrendeavgifter	-558 000	-558 000
Försäkringspremier	-77 768	-75 638
Kabel- och digital-TV	-187 784	-187 336
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 856	0
Obligatoriska besiktningar	-15 380	-8 959
Snö- och halkbekämpning	-89 257	-193 902
Förbrukningsinventarier	-26 875	0
Vatten	-221 697	-216 157
Fastighetsel	-164 170	-175 299
Uppvärmning	-1 076 113	-1 104 918
Sophantering och återvinning	-382 437	-290 467
Förvaltningskostnader skötsel	-101 757	-15 589
Summa driftskostnader	-4 254 801	-4 481 957

X

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-434 109	-435 873
IT-kostnader	-5 687	-5 677
Arvode, yrkesrevisorer	-41 010	-37 250
Övriga förvaltningskostnader	-22 718	-46 178
Kreditupplysningar	-900	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 797	-14 399
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 142
Konsultarvoden	-147 468	0
Bankkostnader	-2 270	-2 225
Övriga externa kostnader	-52 252	-13 642
Summa övriga externa kostnader	-719 421	-562 410

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 880 083	-3 830 604
Avskrivning Maskiner och inventarier	-129 177	-141 149
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 009 260	-3 971 754

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	206 235 928	206 235 928
	206 235 928	206 235 928
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 226 543	0
	2 226 543	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	208 462 471	206 235 928
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 759 500	-19 928 896
	-23 759 500	-19 928 896
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 880 083	-3 830 604
	-3 880 083	-3 830 604
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 639 583	-23 759 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	180 822 888	182 476 428
Varav		
Byggnader	180 822 888	182 476 428
Taxeringsvärden		
Bostäder	205 000 000	205 000 000
Lokaler	670 000	670 000
Totalt taxeringsvärde	205 670 000	205 670 000
<i>varav byggnader</i>	<i>105 475 000</i>	<i>105 475 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 195 000</i>	<i>100 195 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	88 000	
Inventarier och verktyg	1 352 384	1 352 384
	1 440 384	1 352 384
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	88 000
	0	88 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 440 384	1 440 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 098 008	-956 859
	-1 098 008	-956 859
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-129 177	-141 149
	-129 177	-141 149
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 227 185	-1 098 008
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 227 185	-1 098 008
Restvärde enligt plan vid årets slut	213 199	342 376
Varav		
Inventarier och verktyg	213 199	342 376

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	2 950
Skattekonto	28 082	28 082
Summa övriga fordringar	28 082	31 032

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 885	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 527	108 527
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 968	46 945
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 459	154 119
Förutbetald tomträttsavgäld	153 800	153 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	550 639	463 391

X

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 000 000	44 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	39 000 000	44 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,84%	2020-12-22	12 000 000,00	-7 000 000,00	5 000 000,00	0,00
SWEDBANK	1,93%	2023-01-25	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SWEDBANK	1,32%	2024-02-23	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-12-30	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	1,84%	2026-02-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			44 000 000,00	0,00	5 000 000,00	39 000 000,00

Under verksamhetsåret har förening gjort en extra amortering motsvarande 5 000 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	63 737	77 600
Upplupna elkostnader	18 410	13 683
Upplupna vattenavgifter	37 177	71 440
Upplupna värmekostnader	136 767	118 114
Upplupna kostnader för renhållning	11 264	10 424
Upplupna styrelsearvoden	39 426	39 426
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	846 544	50 657
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	554 747	565 865
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 708 072	947 209

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	72 000 000	72 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

X

Styrelsens underskrifter

2021-04-30, Hägersten

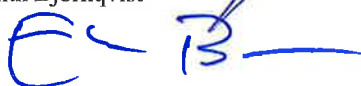
Ort och datum



Roger Berggren



Kenth Björkqvist



Erik Bruun



Mikael Adenmark



Veronica Eriksson



Johanna Fryklund Freyre

Min revisionsberättelse har lämnats 7 maj 2021

BDO



Margareta Kleberg

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.

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.

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 förutbetald 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 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.

Arsredovisning

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.

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2020 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 7 maj 2021

BDO MÄLARDALEN AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor