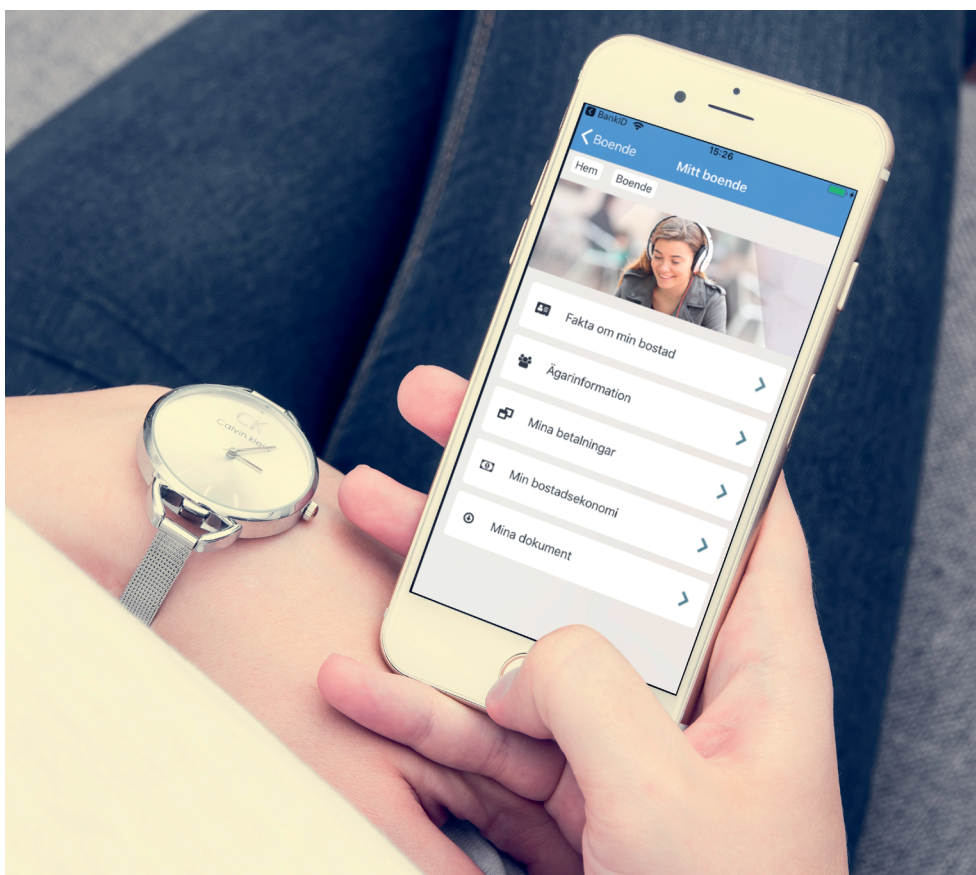




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silverskeden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i huddinge.

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

Styrelsen

Anders Olof Koorosh Fogelin	Ledamot
Agnes Kristina Elisabeth Franzén	Ledamot
Per Henrik Rosenqvist	Ledamot

Cristhian Danilo Boitano Aceituno Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christoffer Ekelund Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Huddinge Drabanten 1	2002	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

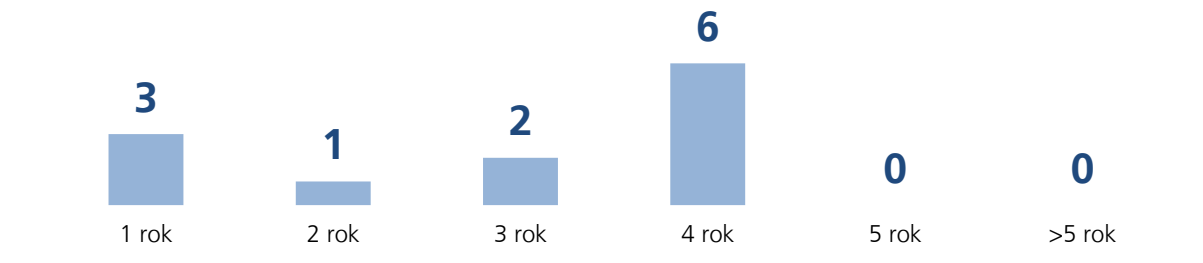
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 842 m², varav 842 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Lasering/oljning/ommålning av träväggar insida och utsida i elförråd	2020
Underhåll av Stenmarkplattor i elförråd	2020
Ommålning av takdelar	2022
Ommålning och underhåll av ytskikt i källarförråd	2023
Ommålning och underhåll gröna stålstaketet	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

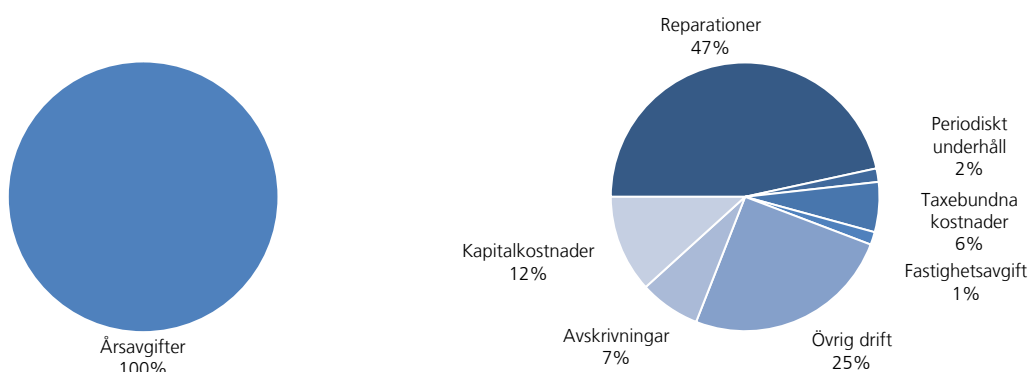
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	949 977	750 680
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	605 929	605 928
Finansiella intäkter	7	35
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 422
	605 936	615 385
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	883 126	283 373
Finansiella kostnader	128 354	127 220
Ökning av kortfristiga fordringar	2 106	5 495
Minskning av kortfristiga skulder	3 094	0
	1 016 680	416 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	539 234	949 977
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-410 744	199 297

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har skaffat en underhållsplan.

Föreningen har täckt över öppna brunnslöck.

Föreningen har spolat stammarna.

Föreningen har uppdaterat stadgarna.

Föreningen har skaffat ny och bättre belysning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	720	720	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 702	10 702	10 702	10 125
Elkostnad/m ² totalyta	10	13	10	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	152	151	155	207
Soliditet (%)	52	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-486	115	111	-626
Nettoomsättning (tkr)	606	606	606	606

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 842 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 440 000	0	0	10 440 000
Fond för yttre underhåll	261 097	44 517	-18 720	235 300
S:a bundet eget kapital	10 701 097	44 517	-18 720	10 675 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-207 601	-44 517	134 011	-297 095
Årets resultat	-485 623	-485 623	-115 291	115 291
S:a ansamlad förlust	-693 224	-530 140	18 720	-181 804
S:a eget kapital	10 007 873	-485 623	0	10 493 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-485 623
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-163 084
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 517
summa balanserat resultat	-693 224

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

	17 500
att i ny räkning överförs	-675 724

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	605 929	605 928
Summa rörelseintäkter		605 929	605 928
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-792 505	-213 679
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 797	-69 962
Personalkostnader	Not 5	-11 824	268
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-80 079	-80 079
Summa rörelsekostnader		-963 205	-363 452
RÖRELSERESULTAT		-357 276	242 476
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 354	-127 220
Summa finansiella poster		-128 347	-127 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-485 623	115 291
ÅRETS RESULTAT		-485 623	115 291

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 579 310	18 659 389
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 579 310	18 659 389
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 579 310	18 659 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 931	4 931
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	342 107	749 995
Summa kortfristiga fordringar		347 038	754 926
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		215 157	215 907
Summa kassa och bank		215 157	215 907
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		562 195	970 832
SUMMA TILLGÅNGAR		19 141 504	19 630 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 440 000	10 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	261 097	235 300
Summa bundet eget kapital		10 701 097	10 675 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-207 601	-297 095
Årets resultat		-485 623	115 291
Summa fritt eget kapital		-693 224	-181 804
SUMMA EGET KAPITAL		10 007 873	10 493 496
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 011 250	9 011 250
Summa långfristiga skulder		9 011 250	9 011 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		13 248	23 808
Skatteskulder		32 568	31 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	76 566	69 843
Summa kortfristiga skulder		122 382	125 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 141 504	19 630 221

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	605 910	605 910
Öresutjämning	18	18
	605 928	605 928

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	25 515	31 500
	Gård	934	1 071
	Förbrukningsmateriel	100	679
		26 549	33 249
	Reparationer		
	VVS	0	17 800
	Elinstallationer	8 361	0
	Mark/gård/utemiljö	14 394	0
	Vattenskada	486 126	0
		508 881	17 800
	Periodiskt underhåll		
	VVS	17 500	0
	Värmeanläggning	0	18 720
		17 500	18 720
	Taxebundna kostnader		
	El	8 545	11 340
	Vatten	25 944	25 581
	Sophämtning/renhållning	31 560	26 661
		66 049	63 582
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 562	40 379
	Självrisk	91 000	0
	Kabel-TV	24 440	23 905
		157 002	64 284
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 524	16 044
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	792 505	213 679
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	406	388
	Fritids- och trivselkostnader	549	486
	Förvaltningsarvode	50 274	48 744
	Administration	3 045	1 790
	Korttidsinventarier	1 497	0
	Konsultarvode	18 125	13 723
	Tidningar facklitteratur	901	901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 000	3 930
		78 797	69 962
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	9 000	-200
	Sociala kostnader	2 824	-68
		11 824	-268

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	80 079	80 079
		80 079	80 079
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 150 000	19 150 000
	Utgående anskaffningsvärde	19 150 000	19 150 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-490 611	-410 532
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 079	-80 079
	Utgående avskrivning enligt plan	-570 690	-490 611
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 579 310	18 659 389
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 134 200	3 134 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 839 000	3 366 000
		14 839 000	12 766 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 839 000	12 766 000
		14 839 000	12 766 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 394	4 394
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 394	4 394
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 394	-4 394
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 394	-4 394
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18 030	15 924
	Klientmedel hos SBC	324 077	734 071
		342 107	749 995

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	235 300	206 953
	Reservering enligt stadgar	44 517	48 047
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 720	-19 700
	Vid årets slut	261 097	235 300

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,460 %	1 091 250	1 091 250	2020-08-25
	Swedbank	1,580 %	2 807 000	2 807 000	2021-04-23
	Swedbank	1,031 %	2 806 000	2 806 000	2020-04-28
	Swedbank	1,600 %	2 307 000	2 307 000	2021-04-23
	Summa skulder till kreditinstitut		9 011 250	9 011 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 011 250	9 011 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 011 250 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 420 000	11 420 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	6 518	0
	Arvoden	2 400	6 600
	Sociala avgifter	754	2 074
	Ränta	17 150	16 356
	Avgifter och hyror	49 744	44 813
		76 566	69 843

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Energideklaration utförd januari 2020.

Styrelsens underskrifter

SEGELTORP den 29/4 2020



Anders Olof Koorosh Fogelin
Ledamot

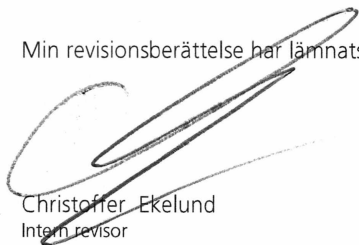


Agnes Kristina Elisabeth Franzén
Ledamot



Per Henrik Rosenqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2020



Christoffer Ekelund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Silverskeden, org.nr 769605-8747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Silverskeden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

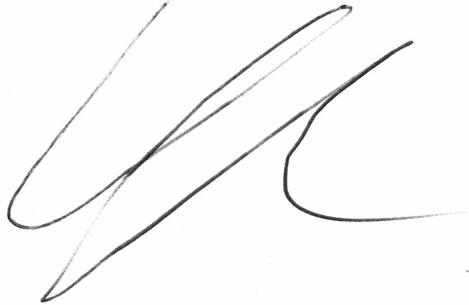
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

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

Huddinge den 25 april 2020

Christoffer Ekelund

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Christoffer Ekelund.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE