

BRF SILVERLÖNNEN

Org nr 769622-5817

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2012-01-01 -- 2012-12-31,

2

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 maj 2011. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 9 maj 2011.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 7 december 2012.

Inga amorteringar har gjorts under året.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

En särskild överenskommelse har gjorts med JM som innebär att avräkningstidpunkten har skett samma månad som slutbesiktningsdatum. Beslut om detta fattades på styrelsemöte den 4 december 2012.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2012.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2012 följande utseende:

Anskaffningskostnad	242 500 000	Lån	62 000 000
Likviditetsreserv	55 000	Insatser	52 027 000
		Upplåtelseavgifter	119 988 000
		Ännu ej inbetalt	8 540 000
	<u>242 555 000</u>		<u>242 555 000</u>

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2012 och kommer att deklarerarar som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2012. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler (garaget) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 664 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade 127 (104) medlemmar vid årets slut.

2

Styrelsen för Brf Silverlönnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2012 t.o.m. 31 december 2012, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 28 april 2011 förvärvat fastigheterna Pudeln 2 och Fågelhunden 33 i Sundbybergs kommun. Lagfart erhöles den 17 januari 2012.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastigheter kommer att uppföras tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 84 bostadsrättslägenheter, total boytan ca. 6 178 m². Föreningen kommer att disponera över 49 parkeringsplatser varav 49 i kallgarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA:1 tillsammans med Pudeln 1 (Brf Brotorps entré). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångtor, belysning, sop- och cykelrum, lektytor, gårdsbjälklag, garage inkl ventilation, port, ramp, gårdstrapphus och anläggningar för avvattning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Teknisk förvaltning och driftskostnader för GA betalas under två år efter godkänd slutbesiktning av entreprenören. Därefter tillkommer kostnad som kan beräknas till 292 000 kr per år.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hiss service och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

2

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under februari 2012. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har fyra (noll) bostadsrätter överlåtits.

Verksamhet under året

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning den 12 december 2012.

Under 2012 har de boende i styrelsen gradvis tagit över förvaltningen, satt upp föreningens hemsida (www.silverlonnen.se) och fått igång rutinerna för styrelsearbetet.

I december, när alla boende hade tillträtt sina lägenheter, ordnades en välbesökt glöggträff i Jaktvillan. Där gavs en chans att träffa alla nya grannar och höra lite information om aktuella frågor.

Under hösten har också arbetsgruppen för balkonginglasning tagit in anbud och rekommenderat en leverantör, som i sin tur har bjudit in till informationsträffar för de boende som funderar på inglasning. Kontaktperson för balkonginglasning är Michael Regmert.

Under kommande år hoppas styrelsen också kunna göra klart ett förslag på staket, att erbjuda för uteplatserna på markplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2012 haft följande sammansättning:

Erik Barkman	Ledamot	1)	Ordförande
Jan Carles	Ledamot	1)	
Anders Willner	Ledamot	1)	
Margareta Fröjd	Ledamot		
Magnus Minnema Lindhé	Ledamot		
Jeanette Walldén	Suppleant	1)	
Simon Trbojevic	Suppleant		
Michael Regmert	Suppleant		
Arya Vedjdani	Suppleant		

1) utsedd av AB Bostadsgaranti.

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

Styrelsen har under året hållit nio (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Josefine Sellberg Sammankallande
Elin Siggelin

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 januari 2011.

12

Brf Silverlönnen
769622-5817

4(12)

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat

0
0

Styrelsen föreslår

att i ny räkning överföres

0
0

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

2

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror Not 1

337 930

0

Övriga rörelseintäkter

192 000

0

529 932

0

RÖRELSENS KOSTNADER Not 2

Reparationer

-2 494

0

Taxebundna kostnader

-113 688

0

Övriga driftskostnader

-20 512

0

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-192 000

0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-11 684

0

Entreprenören enligt avtal

-61 776

Personalkostnader

-4 928

0

-407 082

0

RÖRELSERESULTAT

122 850

0

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

4 367

0

Räntekostnader

-127 217

0

-122 850

0

ÅRETS RESULTAT

0

0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 december 2012 t.o.m. den 31 december 2012 med undantag för fastighetsskatt som avser perioden fr.o.m. den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012.

2

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 242 500 000	0
Pågående nyanläggning	Not 4 0	126 000 000
	<u>242 500 000</u>	<u>126 000 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	242 500 000	126 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	11 108	0
SBC klientmedel i SHB	1 117 489	0
Fordran Entreprenören	0	892 535
Förutbetalda kostnader	Not 5 20 512	0
Upplupna intäkter	28 418	0
	<u>1 177 527</u>	<u>892 535</u>
BANK		
Bank	2 602 441	890 562
	<u>2 602 441</u>	<u>890 562</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 779 967	1 783 097
SUMMA TILLGÅNGAR	246 279 967	127 783 097 ₂

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		52 027 000	4 880 000
Upplåtelseavgifter		119 988 000	0
		<u>172 015 000</u>	<u>4 880 000</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL		172 015 000	4 880 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		0	122 903 097
Skulder till kreditinstitut	Not 7	60 977 100	0
		<u>60 977 100</u>	<u>122 903 097</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 022 900	0
Leverantörsskulder		101 685	
Skatteskulder		192 000	0
Skuld Entreprenören		11 472 295	0
Upplupna kostnader	Not 8	202 400	0
Förutbetalda avgifter och hyror		286 588	0
		<u>13 287 867</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		246 279 967	127 783 097
Ställda säkerheter:			
Fastighetsinteckningar		62 000 000	62 000 000
Ansvarsförbindelser		<u>inga</u>	<u>inga</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;
Årsavgifter i den period avgiften avser.
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Under året har inga avskrivningar skett. Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 201 000 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	282 655	0
Årsavgifter bredband	16 492	0
Årsavgifter varmvatten	8 491	0
Hysesintäkter	30 292	0
	<u>337 930</u>	<u>0</u>
Not 2		
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Reparationer		
Elinstallationer	2 494	0
	<u>2 494</u>	<u>0</u>
Taxebundna kostnader		
El	22 655	0
Värme	67 939	0
Vatten	12 717	0
Sophämtning/renhållning	10 377	0
	<u>113 688</u>	<u>0</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	2 127	0
IT-kommunikation & TV	18 385	0
	<u>20 512</u>	<u>0</u>
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	192 000	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	2 083	0
Förvaltningsarvode	8 331	0
Administration	1 270	0
	<u>11 684</u>	<u>0</u>

Entreprenören enligt avtal	61 776	0
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	3 750	0
Sociala kostnader	1 178	0
	<u>4 928</u>	<u>0</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	407 082	0

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	126 000 000	0
Inköp/Aktiveringar	53 450 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>179 450 000</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	179 450 000	0
MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp/Aktiveringar	63 050 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 050 000</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	63 050 000	0
Totalt bokfört värde för byggnad och mark	242 500 000	0
Taxeringsvärdes fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	0
Taxeringsvärde mark	13 200 000	12 100 000
	<u>48 000 000</u>	<u>12 100 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	<u>48 000 000</u>	
	48 000 000	

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE NYANLÄGGNING		
Ingående balans	126 000 000	0
Inköp	0	126 000 000
Omklassificeringar	-126 000 000	0
	<u>0</u>	<u>126 000 000</u>

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
IT-kommunikation & TV	18 385	0
Försäkring	2 127	0
	<u>20 512</u>	<u>0</u>

Not 6
EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 880 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	47 147 000	119 988 000	0	0	0
Disposition av före- gående års resultat	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	52 027 000	119 988 000	0	0	0

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Stadshypotek	2,300 %	15 000 000	0	2013-12-01
Stadshypotek	2,320 %	15 000 000	0	2014-12-01
Stadshypotek	2,470 %	14 000 000	0	2015-12-01
Stadshypotek	2,620 %	9 000 000	0	2016-12-01
Stadshypotek	2,800 %	9 000 000	0	2017-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		<u>62 000 000</u>	<u>0</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 022 900	0	
		<u>60 977 100</u>	<u>0</u>	

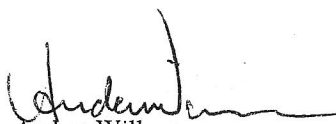
7

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Bankkostnader	699	0
Utlägg städredskap	345	0
Extern revisor	25 000	0
Styrelsearvode	45 000	0
Sociala avgifter	14 139	0
Låneräntor	127 217	0
	<u>212 400</u>	<u>0</u>

Stockholm den 8 april 2013
Brf Silverlönnen


Erik Barkman
Ordförande

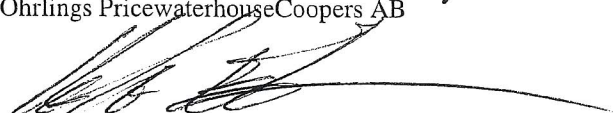

Jan Carles
Ledamot


Anders Willner
Ledamot


Margareta Fröjd
Ledamot


Magnus Minnema Lindhé
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Silverlönnen,
org. nr 769622-5817**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverlönnen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silverlönnen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

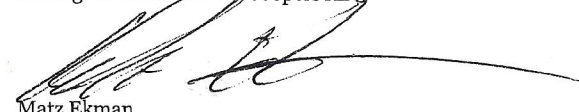
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor