
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Silvergranen 12
Org nr: 769616-0105

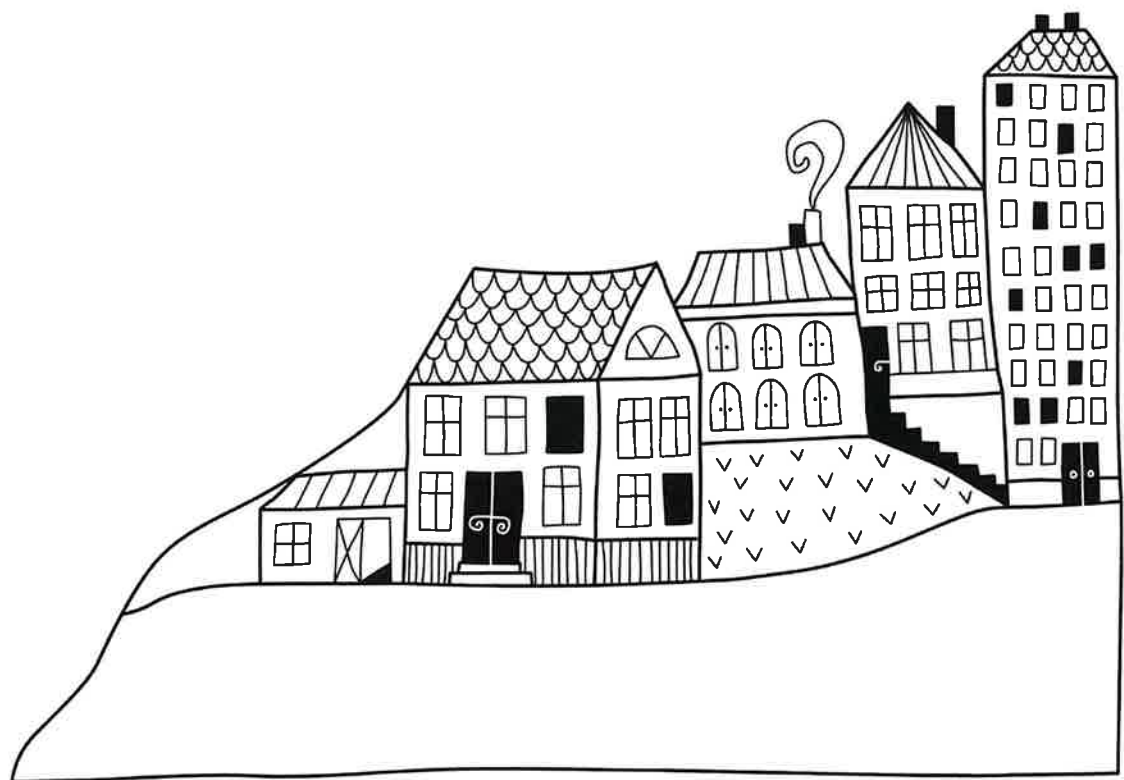


Innehållsförteckning

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

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 bättre än föregående år. Detta beror främst på att kostnaderna för underhåll och reparationer har varit mycket lägre.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 952 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 353 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 har haft en motsvarande kostnad på 962 000 kr mellan 2021-07-01- 2022-06-30. Fr o m 2021-07-01 löper den motsvarande avgälden på 1 482 000 kr med en upptrappning under fem år. Avtalet gäller till 2031-06-30.

Lägenhetsfördelning

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

Årets taxeringsvärde	326 846 000 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
Fortum Markets AB	Fastighetsel
Stockholm Exerxi	Fjärrvärme
Tele2 Sverige 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 351 tkr och planerat underhåll för 119 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 2022-02-01 och visar på ett underhåll- och investeringsbehov på 33 135 tkr för de kommande 10 åren och sammanlagt 67 550 tkr för kommande 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 507 tkr enligt stämmobeslut 2021.



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	
Stampolning	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	
Lägenhetsunderhåll	2019	
Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Byte Entrédörrar	2020	
Nytt låssystem	2020	
Lägenhetsunderhåll hyreslägenheter	2021	
Underhåll tvättstugor	2021	
Byte och flytt av staket samt markytor	2021	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Restaurering av vissa trapphusmålningar	65 975
Målning av ståldörrar utsidan av huset	36 000
Installationer	17 269

Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2023	
Installation av låssystem	2023	
Skalskygg invändiga ståldörrar	2023	
Kodboxar	2023	



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	2023
Sanja Pucar	Kassör	2023
Mikael Adenmark	Sekreterare	2023
Erik Brunn	Ledamot	2023
Kent Björkqvist	Ledamot	2023

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albano De Juan Plaza	Suppleant	2023
Camilla Lentenius	Suppleant	2023
Johan Björkman	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BDO	Auktoriserad revisor	2023

Valberedningen	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Veronica Eriksson	2023
Malin Khoso	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har skyddsrumsinventering på fastighetens två skyddsrum utförts av Presto. Väggmålningar i fastighetens trapphus av Sven Holm från 1993 har restaurerats.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 2,86%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) Vid räkenskapsårets utgång var 91 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 12 lägenheter som hyresrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 612	7 403	7 190	7 250	7 170
Resultat efter finansiella poster	-2 599	-3 545	-2 454	-2 486	-2 319
Soliditet %	79	79	80	77	77
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	680	658	658	658
Lån, kr/m ²	4 385	4 385	4 385	4 947	6 096
Genomsnittlig skuldränta i %*	1,62	1,53	1,90	1,80	2,27
Fastighetens belåningsgrad**	22	22	22	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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	153 772 169	27 964 679	266 375	-22 042 607	-3 544 952
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 544 952	3 544 952
Reservering underhållsfond			507 000	-507 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-119 269	119 269	
Årets resultat					-2 599 187
Vid årets slut	153 772 169	27 964 679	654 107	-25 975 291	-2 599 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-25 587 559
Årets resultat	-2 599 187
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-507 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 269
Summa	-28 574 479

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 28 574 479**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 612 608	7 406 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 733	58 634
Summa rörelseintäkter		7 672 341	7 464 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 177 324	-5 863 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 404	-608 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 951 691	-3 980 152
Summa rörelsekostnader		-9 751 418	-10 452 124
Rörelseresultat		-2 084 077	-2 987 178
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 741	42 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631 851	-600 100
Summa finansiella poster		-515 110	-557 774
Resultat efter finansiella poster		-2 599 187	-3 544 952
Årets resultat		-2 599 187	-3 544 952

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	173 444 434	177 345 723
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	83 936	134 337
Summa materiella anläggningstillgångar		173 528 369	177 480 060
Summa anläggningstillgångar		173 528 369	177 480 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 946	43
Övriga fordringar	Not 9	28 121	28 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	928 145	577 686
Summa kortfristiga fordringar		962 212	605 811
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 109 028	2 107 504
Summa kortfristiga placeringar		2 109 028	2 107 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 497 255	16 650 169
Summa kassa och bank		17 497 255	16 650 169
Summa omsättningstillgångar		20 568 495	19 363 484
Summa tillgångar		194 096 865	196 843 544

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	181 736 848	181 736 848	
Fond för yttre underhåll	227 447	266 375	
Summa bundet eget kapital	181 964 295	182 003 223	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-25 975 291	-22 042 607	
Årets resultat	-2 599 187	-3 544 952	
Summa fritt eget kapital	-28 574 479	-25 587 559	
Summa eget kapital	153 816 476	156 415 663	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	27 000 000	39 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	39 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 000 000	0
Leverantörsskulder		162 920	296 773
Skatteskulder		13 556	5 496
Övriga skulder		804	1 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 103 109	1 123 896
Summa kortfristiga skulder		13 280 389	1 427 881
Summa eget kapital och skulder		194 096 865	196 843 544

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 599 187	-3 544 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 951 691	3 980 152
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 352 503	435 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-373 670	-27 091
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-147 492	-578 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	848 610	-169 893
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	424 125
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	848 610	-594 018
Likvidamedel vid årets början	18 757 673	19 351 691
Likvidamedel vid årets slut	19 606 283	18 757 673

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 %	Antal år
Stomme och grund	Komponent	1,28%	68
Fasad och balkonger	Komponent	3,57%	19
Tak	Komponent	5,56%	10
Fönster	Komponent	3,57%	19
VS	Komponent	3,57%	19
Ventilation	Komponent	33,33%	0
El	Komponent	5,56%	10
Övrigt	Komponent	3,57%	19
Hissar	Komponent	4,00%	18
Nya lägenheter	Komponent	2,00%	43
LED-belysning i allmänna utrymmen	Komponent	5,00%	15
Ytterdörrar	Linjär	2,22%	42
Fjärrvärmecentral	Linjär	5,0%	18

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 379 300	5 245 264
Hyror, bostäder	1 559 057	1 527 133
Hyror, lokaler	25 200	23 100
Hyror, garage	322 560	308 880
Hyror, p-platser	328 320	315 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 829	-1 025
Rabatter	0	-4 000
Summa nettoomsättning	7 612 608	7 406 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	54 928	46 991
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	7
Övriga rörelseintäkter	4 800	11 636
Summa övriga rörelseintäkter	59 733	58 634

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-119 269	-1 109 955
Reparationer	-351 379	-529 045
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-165 037	-156 977
Tomträttsavgäld	-1 027 000	-788 600
Arrendeavgifter	-630 077	-586 426
Försäkringspremier	-83 448	-79 885
Kabel- och digital-TV	-222 875	-187 878
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 456	-11 744
Obligatoriska besiktningar	-13 020	-39 370
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 869	0
Snö- och halkbekämpning	-330 813	-170 536
Förbrukningsinventarier	-38 978	-50 414
Vatten	-256 805	-303 678
Fastighetsel	-334 638	-225 883
Uppvärmning	-1 153 403	-1 192 509
Sophantering och återvinning	-407 774	-370 878
Förvaltningsarvode drift	-16 482	-59 267
Summa driftskostnader	-5 177 324	-5 863 045

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-509 922	-447 067
IT-kostnader	-5 699	-6 525
Arvode, yrkesrevisorer	-35 854	-34 719
Övriga förvaltningskostnader	-22 039	-25 397
Kreditupplysningar	-2 822	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 311	-16 891
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-43	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 162	-5 034
Konsultarvoden	0	-27 250
Bankkostnader	-2 640	-2 840
Övriga externa kostnader	-25 912	-43 150
Summa övriga externa kostnader	-627 404	-608 927

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 901 289	-3 901 289
Avskrivning Maskiner och inventarier	-50 402	-78 862
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 951 691	-3 980 152

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	208 886 596	208 462 471
Byggnadsinventarier	0	0
	208 886 596	208 462 471
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	424 125
	0	424 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	208 886 596	208 886 596
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 540 872	-27 639 583
	-31 540 872	-27 639 583
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 951 690	-3 901 289
Årets avskrivning inventarier	0	0
	-3 951 690	-3 901 289
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 492 562	-31 540 872
Restvärde enligt plan vid årets slut	173 394 034	177 345 724

Varav		
Byggnader	173 394 034	177 345 724
Taxeringsvärden		
Bostäder	326 000 000	205 000 000
Lokaler	846 000	670 000
Totalt taxeringsvärde	326 846 000	205 670 000
<i>varav byggnader</i>	<i>149 668 000</i>	<i>105 475 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>177 178 000</i>	<i>100 195 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	88 000	88 000
Inventarier och verktyg	1 352 384	1 352 384
	1 440 384	1 440 384
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 440 384	1 440 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 306 047	-1 227 185
	-1 306 047	-1 227 185
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 401	-78 862
	-50 401	-78 862
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 356 448	-1 306 047
	-1 356 448	-1 306 047
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 356 448	-1 306 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 935	134 337
Varav		
Inventarier och verktyg	83 935	134 337

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	28 121	28 082
Summa övriga fordringar	28 121	28 082

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 978	83 448
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 494	16 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 615	53 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	489 059	183 893
Förutbetald tomträttsavgäld	273 000	240 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	928 145	577 686

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	39 000 000	39 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	27 000 000	39 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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	7 000 000,00	0,00	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			39 000 000,00	0,00	0,00	39 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår planerar föreningen att ej göra amortering.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 12 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	94 321	62 570
Upplupna driftskostnader	91 401	0
Upplupna elkostnader	51 867	59 111
Upplupna vattenavgifter	49 703	104 216
Upplupna värmekostnader	171 247	175 153
Upplupna kostnader för renhållning	14 723	13 748
Upplupna styrelsearvoden	39 426	39 426
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 533	55 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	585 605	613 988
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 103 109	1 123 896

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	72 000 000	72 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm 3 maj 2023

Ort och datum



Roger Berggren



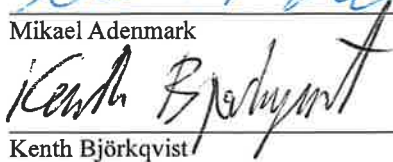
Sanja Pucar



Mikael Adenmark



Erik Brunn



Kenth Björkqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2023

BDO



Margareta Kleberg

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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

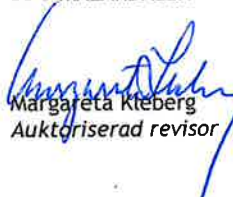
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 6 maj 2023

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 förutbetalad 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 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 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.

Årsavgift

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 planliga 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

