

Årsredovisning

BRF Silvergranen 12
Org nr: 769616-0105

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Silvergranen 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 sämre än föregående år. Detta främst beroende på högre reparationskostnader, ökade kostnader för tomträttsavgälden och högre taxebundna kostnader så som sophämtning, vatten och uppvärmning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 155% till 231%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 978 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 836 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 löper med ett avtal från 2021-07-01 med motsvarande avgälden på 1 482 000 kr, med en upptrappning under fem år. Avtalet gäller till 2031-06-30.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
24	48



B15SIM8MA-BJsBTGUz0

Bostäder bostadsrätt	7 793 m ²
Bostäder hyresrätt	1 101 m ²
Total bostadsarea	8 894 m ²

Årets taxeringsvärde	326 846 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	326 846 000 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 Exergi AB	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 622 tkr och planerat underhåll för 126 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 33 165 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 2022.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Badrumsrenovering (yt- och tätskikt)	2009	
Ny maskinutrustning i tvättstugor	2010	
Spisbyte hos samtliga hyresgäster	2010	
Stamspolning	2010	
Nollställning & förnyelse trädgård	2011	
Staket innergård samt uteplatser	2011	
Nytt låsschema	2011	
Brytskydd soprum, portar mm	2011	
Renovering lekpark på innergårdar	2012	
Injustering av ventilation samt OVK i samtliga lägenheter	2012	
Nytt passersystem	2013	
Hissbyte (4st)	2014	
Hissbyte (4st)	2015	
Färdigställande av sju lägenheter (tidigare förskola)	2015	
Ny belysning i allmänna utrymmen	2018	
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	
Restaurering vissa trapphusmålningar	2022	
Målning av ståldörrar utsida huset	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Vägbom	15 808
Huskropp utvändigt	110 051

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation av låssystem	554 795

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2024	
Balkongdörrar och fönster	2024	
Hisslinor	2024	
Mellan spaljéer	2024	
Skalskydd invändiga ståldörrar	2024	

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	2024
Mikael Adenmark	Ledamot	2024
Camilla Lentenius	Ledamot	2024
Erik Bruun	Ledamot	2024
Kent Björkqvist	Ledamot	2024
Johan Östli	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albano De Juan Plaza	Suppleant	2024
Johan Björkman	Suppleant	2024
Sanja Pucar	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BDO	Auktoriserad revisor	2024

Valberedningen	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Veronica Eriksson	2024
Malin Khoso	2024

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 2,86%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna från den 1 juli 2024 med 7%.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 92 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 11 lägenheter som hyresrätter. Föreningen har under räkenskapsåret sålt en hyresrätt som nu upplåts som bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 904	7 612	7 403	7 190	7 250
Resultat efter finansiella poster	-3 176	-2 599	-3 545	-2 454	-2 485
Soliditet %	79	79	79	80	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	71	70	70	69	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	724	689	680	658	658
Driftkostnader kr/kvm	669	582	659	478	504
Sparande kr/kvm	104	165	174	205	244
Ränta kr/kvm	85	71	67	84	89
Skuldsättning kr/kvm	4 385	4 385	4 385	4 385	4 947
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 004	5 004	5 004	5 004	5 646
Räntekänslighet %	6,9	7,3	7,4	7,8	8,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.



B15StM8MA-BJsBtGUz0

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	153 772 169	27 964 679	654 106	-25 975 291	-2 599 187
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 599 187	2 599 187
Reservering underhållsfond			507 000	-507 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-125 859	125 859	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 653 282	3 846 718			
Årets resultat					-3 142 071
Vid årets slut	155 425 451	31 811 397	1 035 247	-28 955 619	-3 142 071

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-28 574 479
Årets resultat	-3 142 071
Årets fondreservering enligt stadgarna	-507 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 859
Summa	-32 131 690

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 32 161 690**

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 3 176 tkr, varav 3 978 tkr är föreningens avskrivningskostnader. Detta innebär att exkluderat avskrivningskostnader är resultatet positivt 802 tkr. Föreningen har placeringar om ca 25 milj. De täcker även sina rörliga kostnader med årsavgifterna och har ll som en tillgång för föreningen då det kommer generera större intäkter i framtiden.



B15SiM8MA-BJsBtGUz0

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 904 268	7 612 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 730	59 733
Summa rörelseintäkter		7 997 998	7 672 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 948 422	-5 177 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-858 346	-627 404
Personalkostnader	Not 6	-33 400	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 977 987	-3 951 691
Summa rörelsekostnader		-10 818 155	-9 756 418
Rörelseresultat		-2 820 157	-2 084 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402 628	116 741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-758 542	-631 851
Summa finansiella poster		-355 914	-515 110
Resultat efter finansiella poster		-3 176 071	-2 599 187
Årets resultat		-3 176 071	-2 599 187

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	169 543 144	173 444 434
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	562 034	83 936
Summa materiella anläggningstillgångar		170 105 178	173 528 369
Summa anläggningstillgångar		170 105 178	173 528 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 946
Övriga fordringar	Not 10	28 659	28 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	665 686	928 145
Summa kortfristiga fordringar		694 345	962 212
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		25 158 797	2 109 028
Summa kortfristiga placeringar		25 158 797	2 109 028
Kassa och bank			
Kassa och bank		685 070	17 497 255
Summa kassa och bank		685 070	17 497 255
Summa omsättningstillgångar		26 538 212	20 568 495
Summa tillgångar		196 643 390	194 096 865



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 236 848	181 736 848
Fond för yttre underhåll		1 035 247	654 106
Summa bundet eget kapital		188 272 095	182 390 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 955 620	-25 975 291
Årets resultat		-3 176 071	-2 599 187
Summa fritt eget kapital		-32 131 690	-28 574 479
Summa eget kapital		156 140 405	153 816 476
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		198 371	162 920
Skatteskulder		20 646	13 556
Övriga skulder		35 444	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 248 524	1 103 109
Summa kortfristiga skulder		11 502 985	13 280 389
Summa eget kapital och skulder		196 643 390	194 096 865



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 176 071	-2 599 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 977 987	3 951 691
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	801 916	1 352 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	267 867	-356 401
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	222 596	-147 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 292 380	848 610
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	5 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 500 000	0
Årets kassaflöde	6 237 584	848 610
Likvidamedel vid årets början	19 606 283	18 757 673
Likvidamedel vid årets slut	25 843 867	19 606 283



B15SiM8MA-BJsBtGUz0

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%	67
Fasad och balkonger	Komponent	3,57%	18
Tak	Komponent	5,56%	9
Fönster	Komponent	3,57%	18
VS	Komponent	3,57%	18
Ventilation	Komponent	33,33%	0
El	Komponent	5,56%	9
Övrigt	Komponent	3,57%	18
Hissar	Komponent	4,00%	17
Nya lägenheter	Komponent	2,00%	42
LED-belysning i allmänna utrymmen	Komponent	5,00%	14
Ytterdörrar	Linjär	2,22%	41
Fjärrvärmecentral	Linjär	5,0%	17
Låsinstallation	Linjär		10
Inventarier och installationer		8,33% - 10,00%	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 641 816	5 379 300
Hyror, bostäder	1 528 092	1 559 057
Hyror, lokaler	25 200	25 200
Hyror, garage	345 240	322 560
Hyror, p-platser	365 040	328 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 120	-1 829
Summa nettoomsättning	7 904 268	7 612 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	38 183	54 928
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Erhållna statliga bidrag	53 392	0
Övriga rörelseintäkter	2 155	4 800
Summa övriga rörelseintäkter	93 730	59 733

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-125 859	-119 269
Reparationer	-621 616	-351 379
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-172 127	-165 037
Tomträttsavgäld	-1 157 000	-1 027 000
Arrendeavgifter	-700 565	-630 077
Försäkringspremier	-88 978	-83 448
Kabel- och digital-TV	-260 622	-222 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 829	-13 456
Serviceavtal	-74 976	0
Obligatoriska besiktningar	-10 076	-13 020
Bevakningskostnader	-4 700	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 330	-12 869
Snö- och halkbekämpning	-262 359	-330 813
Förbrukningsinventarier	-34 689	-38 978
Vatten	-287 963	-256 805
Fastighetsel	-237 738	-334 638
Uppvärmning	-1 276 272	-1 153 403
Sophantering och återvinning	-557 103	-407 774
Förvaltningsarvode drift	-36 621	-16 482
Summa driftskostnader	-5 948 422	-5 177 324



B15SiM8MA-BJsBtGUz0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-554 085	-509 922
IT-kostnader	-5 774	-5 699
Arvode, yrkesrevisorer	-46 875	-35 854
Övriga förvaltningskostnader	-106 966	-22 039
Kreditupplysningar	-2 575	-2 822
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 580	-17 311
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20 369	-43
Medlems- och föreningsavgifter	-5 730	-5 162
Konsultarvoden	-71 161	0
Bankkostnader	-3 823	-2 640
Övriga externa kostnader	-20 407	-25 912
Summa övriga externa kostnader	-858 346	-627 404

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	0
Sociala kostnader	-3 400	0
Summa personalkostnader	-33 400	0

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 901 289	-3 901 289
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 088	-50 402
Avskrivning Installationer	-41 610	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 977 987	-3 951 691

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	208 886 596	208 886 596
Byggnadsinventarier	0	0
	208 886 596	208 886 596
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	208 886 596	208 886 596

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-35 442 162	-31 540 872
	-35 442 162	-31 540 872

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 901 289	-3 951 690
Årets avskrivning inventarier	0	0
	-3 901 289	-3 951 690

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-39 343 452 -35 492 562

Restvärde enligt plan vid årets slut

169 543 144 173 394 034

Varav

Byggnader	169 543 144	173 394 034
-----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

326 846 000 326 846 000

varav byggnader

149 668 000 149 668 000

varav mark

177 178 000 177 178 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2023-12-31 2022-12-31

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
Installationer	554 796	
	554 796	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

1 995 180 1 440 384

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-1 356 448	-1 306 047
	-1 356 448	-1 306 047

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-35 088	-50 401
Installationer	-41 610	
	-76 698	-50 401

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-1 391 537	-1 356 448
Installationer	-41 610	

Summa akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 433 147	-1 356 448
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	561 149	83 935
---	----------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg	47 963	83 935
Installationer	513 186	

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	28 659	28 121
Summa övriga fordringar	28 659	28 121

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 786	88 978
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 229	16 494
Förutbetald uppvärmning	0	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	60 615
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	53 271	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 900	489 058
Förutbetald tomträttsavgäld	305 500	273 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	665 686	928 145

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 000 000	39 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000 000	-12 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 000 000	27 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	2024-02-23	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	3,63%	2025-01-24	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
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 10 000 000 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	94 870	94 321
Upplupna driftskostnader	0	91 401
Upplupna elkostnader	25 129	51 867
Upplupna vattenavgifter	74 410	49 703
Upplupna värmekostnader	188 042	171 247
Upplupna kostnader för renhållning	68 879	14 723
Upplupna styrelsearvoden	39 425	39 426
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	79 510	4 533
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 180	284
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	669 079	585 605
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 248 524	1 103 109

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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.



B15StM8MA-BJsBtGUz0

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Roger Berggren

Mikael Adenmark

Erik Bruun

Kent Björkqvist

Camilla Lentenius

Johan Östil

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Mirza Basic



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 12:39

SENT BY OWNER:
Mirza Basic • 06.05.2024 10:48

DOCUMENT ID:
BJsBtGUz0

ENVELOPE ID:
B15StM8MA-BJsBtGUz0

DOCUMENT NAME:
BRF Silvergranen 12 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER BERGGREN RogerBerggren@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 16:27 06.05.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/09/29) IP: 80.217.131.55
2. MIKAEL ADENMARK madenmark@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 06:36 07.05.2024 06:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/07) IP: 80.217.133.157
3. ERIK BRUUN bruun62@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 06:39 07.05.2024 06:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/24) IP: 80.217.131.98
4. KENT BJÖRKQVIST kenth@silvergranen12.se	Signed Authenticated	07.05.2024 06:41 07.05.2024 06:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/01) IP: 146.70.207.231
5. CAMILLA LENTENIUS camilla@silvergranen12.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:59 07.05.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/01) IP: 62.119.226.166
6. JOHAN ÖSTLI ostli@rocketmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 12:34 07.05.2024 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/07) IP: 193.235.154.202
7. MIRZA BASIC Mirza.basic@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 12:39 07.05.2024 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/03) IP: 80.216.10.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB

Mirza Basic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 12:39

SENT BY OWNER:
Mirza Basic - 07.05.2024 12:38

DOCUMENT ID:
S13nEKDMR

ENVELOPE ID:
Bks3EtvMA-S13nEKDMR

DOCUMENT NAME:
RB - Silvergranen 12.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIRZA BASIC	 Signed	07.05.2024 12:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/10/03)
Mirza.basic@bdo.se	Authenticated	07.05.2024 12:39	Low	IP: 80.216.10.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Silvergranen 12

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



