



Riksbyggens Brf Silfverdalen
Org nr 716417-8050
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1, 2 & 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Silfverdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Joakim Norling	Ordförande	Stämman	2012
Rikard Björkås	Vice ordförande	Stämman	2013
Kerstin Yttermo	Sekreterare	Stämman	2012
Knut Lennart Havaas	Ledamot	Stämman	2013
Johan Linnell	Ledamot	Stämman	2013
Humayun Kabir	Ledamot	Stämman	2012
Abel Örnkloo	Ledamot	Riksbyggen	-

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Olofsdotter	Stämman	2012
Janna Mattsson Sarkisova	Stämman	2013
Johan Lindeman	Stämman	2012
Kazimiera Kurzydlo	Stämman	2013
Susanna Tiainen	Riksbyggen	-

I tur att avgå är ledamöterna Joakim Norling, Kerstin Yttermo och Humayun Kabir samt suppleanterna Elisabeth Olofsdotter och Johan Lindeman.

Ordinarie revisorer

Paulo Ramos	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB		Stämman

Revisorssuppleanter

Magda Välikoski	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB		Stämman

Valberedning

Martin Jönsson	Sammanställande	Stämman
Ragnar Ekström		Stämman
Emmy Chavez Sanchez		Stämman

Studieorganisatör

Kerstin Yttermo	Studieorganisatör	Styrelsen
-----------------	-------------------	-----------

Vicevärd

Ulf Olsson		Styrelsen
------------	--	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kören 9 och Kvintetten 7. På fastigheterna har uppförts 123 lägenheter. I fastigheten finns också 1 kvartershus. Av föreningens 63 parkeringsplatser är 52 för uthyrning och 10 st är avgiftsbelagda gästparkeringar, 1 parkeringsplats är spärrad. Av föreningens 92 garage är 2 ej för uthyrning. Byggnaderna är uppförda 1983-84.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
78 st	32 st	13 st

Därtill kommer:

Garage	P-platser
92 st	63 st

Total bostadsarea:

12 103 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna men bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk, enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för ~~159 549~~ ^{298.560} kr och planerat underhåll för 2 556 840 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.



Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 maj 2011 samt en extrastämma den 22 november 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

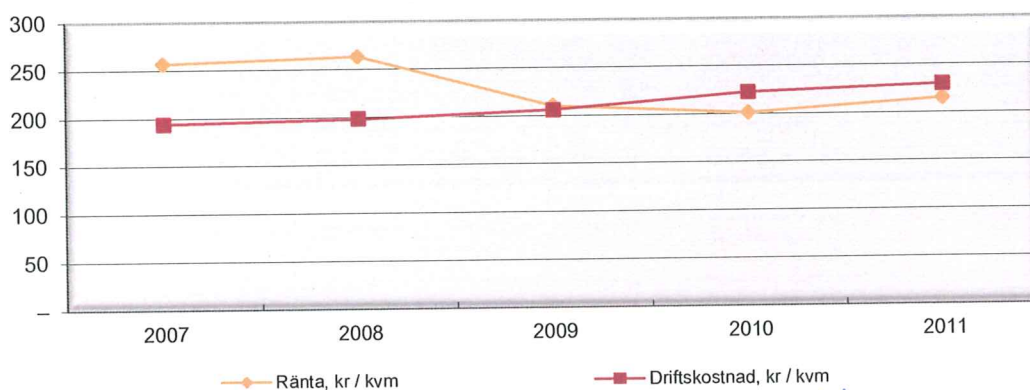
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens Brf Silfverdalens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	8 743	8 572	8 565	8 823	9 619
Årets resultat	- 929	293	1 422	2 462	1 886
Resultat efter fondförändringar	- 172	870	698	1 891	1 106
Balansomslutning	82 541	83 815	83 858	82 981	81 596
Soliditet %	18%	19%	19%	17%	15%
Likviditet %	402%	471%	503%	397%	258%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	668	668	691	759
Driftskostnad, kr / kvm	229	222	205	197	193
Ränta, kr / kvm	214	200	209	262	256
Underhållsfond, kr / kvm	489	502	549	489	442
Lån, kr / kvm	5 431	5 472	5 513	5 555	5 609

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2011 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2012-04-01. Årsavgifterna gick 2011-12-31 i genomsnitt till 683 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Securitas Bevakning AB	Parkeringsbevakning
Com Hem AB	Kabel-TV
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Mälarenergi AB	El
Storuman Energi AB	El
Vattenfall	Elnät
R.A Trädgård & Markservice AB	Snöröjning
SRV Återvinning AB	Sophantering
Stockholm Vatten AB	Vatten

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från och med verksamhetsåret 2012 har föreningen nytt avtal med HSB, gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Från och med mars 2012 har föreningen inte längre en vice värd.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 288 813
Årets resultat före fondförändring	-928 642
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 556 840
Summa överskott	<u>5 117 011</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 117 011

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 611 489	8 429 327
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 2 870	- 787
Övriga förvaltningsintäkter	3	134 557	143 434
		<u>8 743 175</u>	<u>8 571 974</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 298 560	- 193 431
Planerat underhåll	5	-2 556 840	-1 576 932
Fastighetsavgift/skatt		- 793 491	- 759 435
Driftskostnader	6	-2 771 816	-2 680 934
Övriga kostnader	7	- 53 221	- 44 903
Personalkostnader	8	- 352 886	- 230 381
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 547 139	- 547 139
		<u>-7 373 953</u>	<u>-6 033 155</u>
Rörelseresultat		1 369 222	2 538 819
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		102 500	118 900
Ränteintäkter och liknande poster	10	191 201	61 241
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 591 565	-2 425 970
		<u>-2 297 864</u>	<u>-2 245 829</u>
Resultat efter finansiella poster		- 928 642	292 990
Årets resultat		- 928 642	292 990
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 800 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 556 840	1 576 932
Förändring av underhållsfond		<u>756 840</u>	<u>576 932</u>
Resultat efter fondförändring		- 171 802	869 921

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	72 698 055	73 198 055
Maskiner och inventarier	13	282 835	329 974
		<u>72 980 890</u>	<u>73 528 029</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		74 005 890	74 553 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 945	17 438
Övriga fordringar		145 901	219 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	94 595	100 410
		<u>251 441</u>	<u>337 609</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	7 300 000	7 800 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		983 877	1 124 430
Summa omsättningstillgångar		8 535 318	9 262 039
SUMMA TILLGÅNGAR		82 541 208	83 815 068

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 160 960	4 160 960
Underhållsfond		5 913 827	6 070 667
		<u>10 074 787</u>	<u>10 231 627</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 288 813	5 018 892
Årets resultat		- 928 642	292 990
Avsättning till underhållsfond		-1 800 000	-1 000 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 556 840	1 576 932
		<u>5 117 011</u>	<u>5 888 813</u>
Summa eget kapital		15 191 798	16 120 440
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	65 226 969	65 726 969
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		500 000	500 000
Leverantörsskulder		323 005	288 577
Skatteskulder		49 128	147 167
Övriga kortfristiga skulder	19	31 726	16 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 218 582	1 015 765
		<u>2 122 441</u>	<u>1 967 659</u>
Summa skulder		67 349 410	67 694 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 541 208	83 815 068
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		91 337 000	91 337 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2011-12-31	2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 928 642	292 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	547 139	547 139
	- 381 503	840 129
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 381 503	840 129
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	86 168	- 89 730
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	154 783	163 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 140 552	914 033
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 500 000	- 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 500 000	- 500 000
Årets kassaflöde	- 640 552	414 033
Likvida medel vid årets början	8 924 430	8 510 396
Likvida medel vid årets slut	8 283 877	8 924 430

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår enligt senaste deklaration till 68 612 705 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,56% av anskaffningsvärde

Standardförbättringar, installation "Triple play nät"

10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

8 262 588 8 081 425

Hyror, garage

285 686 285 089

Hyror, p-platser

63 215 62 813

8 611 489 8 429 327

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage

- 2 187 - 650

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 683 - 137

- 2 870 - 787

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter

85 602 85 608

Tillval

180 180

Övriga intäkter, lokalhyra, solarie

6 830 6 660

Återvunna fordringar

1 305 10 282

Parkeringsavgifter

37 590 40 704

Inkassointäkter

3 050 0

134 557 143 434

h

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	1 263	0
Vattenskador	203 152	52 146
Vägmärken	0	3 030
Material till yttreunderhåll	0	23 563
Vatten/Avlopp	13 029	39 837
Värme	12 469	13 726
Ventilation	8 388	17 298
Elinstallationer	6 279	2 098
Övriga installationer, lås	10 631	17 637
Huskropp, fönster, tak, port och dörrar	43 349	24 096
	298 560	193 431

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	47 358	0
Gemensamma utrymmen, målning garage, renovering fönster	2 036 369	451 300
Värme	94 363	429 750
Ventilation	378 750	390 000
Garage och förråd	0	305 882
	2 556 840	1 576 932

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	93 949	97 138
Arvode förvaltning	205 356	200 420
Kabel-TV	115 228	109 129
Juridiska kostnader	4 782	8 129
Revisionsarvode, externt	28 625	27 875
Övriga förvaltningskostnader	16 159	6 840
Fastighetsskötsel	30 138	39 375
Trädgårdsskötsel	18 887	41 635
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	7 119	0
Mögelbesiktning	1 444	0
Parkeringsövervakning	75 246	105 644
Snöröjning	386 871	196 708
Förbrukningsmateriel	58 396	50 516
Fordons- och maskinkostnader, rep. gräsklippare	0	1 883
Vatten	185 397	182 954
El	96 236	132 837
Uppvärmning	1 169 988	1 250 473
Sophantering	284 995	236 577
	2 771 816	2 680 934

2011-12-31 2010-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 375	1 625
Telefon och porto	720	3 029
IT-kostnader	5 440	1 579
Medlems- och föreningsavgifter	4 920	4 920
Köpta tjänster, energideklaration	0	32 250
Köpta tjänster, drifttekniker	29 766	0
Konsultarvoden, uppdatering av underhållsplan	5 000	1 500
Konsultarvoden, stämmoordförande	6 000	0
	53 221	44 903

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare, gräsklippning samt sommararbetare	132 621	0
Arvode lokalansvarig	13 200	13 200
Styrelsearvode	66 160	104 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 175	4 678
Övriga kostnadsersättningar	170	522
Arvode vicevärd	69 500	81 389
Föreningsvald revisor	3 660	3 660
Summa	286 486	208 249
Sociala kostnader	66 400	51 303
Återbetald löneskatt	0	- 29 171
	352 886	230 381

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	500 000	500 000
Installationer, uppgradering ComHem till "Triple play nät"	47 139	47 139
	547 139	547 139

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 294	860
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	186 883	55 143
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 866	3 130
Övriga ränteintäkter, skattekonto	1 158	2 108
	191 201	61 241

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 574 351	2 413 030
Övriga finansiella kostnader	17 214	12 940
	2 591 565	2 425 970

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

89 732 910 89 732 910

Mark

3 600 000 3 600 000

Summa anskaffningsvärden

93 332 910 93 332 910

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-20 134 855 -19 634 855

-20 134 855 -19 634 855

Årets avskrivning byggnader

- 500 000 - 500 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-20 634 855 -20 134 855

Restvärde enligt plan vid årets slut

72 698 055 73 198 055

Taxeringsvärden

bostäder

101 258 000 101 258 000

lokaler

0 0

Totalt taxeringsvärde

101 258 000 101 258 000

varav byggnader

43 940 000 43 940 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

17 564 17 564

Installationer, uppgradering ComHem till "Triple play nät"

471 391 471 391

Summa anskaffningsvärden

488 955 488 955

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

- 17 564 - 17 564

Installationer, uppgradering ComHem till "Triple play nät"

- 141 417 - 94 278

- 158 981 - 111 842

Årets avskrivningar

Installationer, uppgradering ComHem till "Triple play nät"

- 47 139 - 47 139

- 47 139 - 47 139

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 206 120 - 158 981

Restvärde enligt plan vid årets slut

282 835 329 974



2011-12-31 2010-12-31

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening, Riksbyggen	1 025 000	1 025 000
2 050 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 025 000	1 025 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift	0	3 496
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 524	28 335
Övriga förutbetalda driftskostnader	18 594	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	28 076
Upplupna ränteintäkter	23 389	15 819
Förutbetalda försäkringspremier	23 088	24 684
	94 595	100 410

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 300 000	7 800 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	2,40	2012-01-16
90 dagar	6 500 000	2,85	2012-02-16

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	4 160 960	6 070 667	5 888 813
Disposition enl årsstämmobeslut		600 000	- 600 000
Förändring av underhållsfond			756 840
Avsättning till underhållsfond		1 800 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 556 840	
Årets resultat			- 928 642
Vid årets slut	4 160 960	5 913 827	5 117 011

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	65 726 969	66 226 969
Avgår nästa års amortering	- 500 000	- 500 000
Skuld vid årets slut	65 226 969	65 726 969

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,73	3 mån	12 226 540			12 226 540
SBAB	3,79	2012-01-11	12 226 540			12 226 540
SBAB	4,05	2013-01-10	12 226 541			12 226 541
SBAB	4,25	2013-06-04	12 242 333		250 000	11 992 333
SBAB	2,98	2011-04-26	17 305 015		17 305 015	0
SBAB	4,47	2014-02-12		17 305 015	250 000	17 055 015
			66 226 969	17 305 015	17 805 015	65 726 969

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

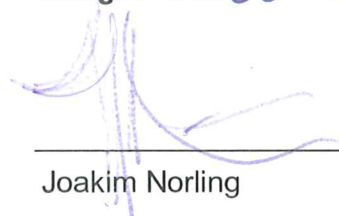
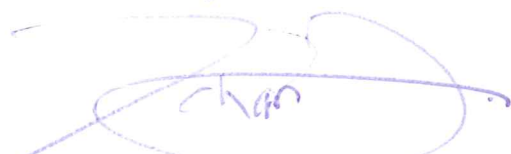
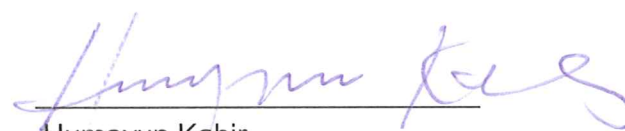
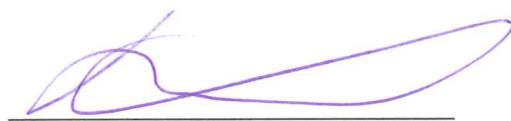
Skuld sociala avgifter och skatter	31 726	16 150
	31 726	16 150

2011-12-31 2010-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	168 969	79 456
Upplupna elkostnader	12 355	20 621
Upplupna värmekostnader	153 373	181 203
Upplupna revisionsarvoden	28 500	28 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 388	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 623	0
Förutbetalda hyror och avgifter	716 374	706 485
	<u>1 218 582</u>	<u>1 015 765</u>

Skogås 2012-05-10


Joakim Norling
Rikard Björkas
Kerstin Yttermo
Knut Lennart Havaas
Johan Linnell
Humayun Kabir
Abel Örnkloo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-10


Paulo Ramos
Föreningsvald revisor

KPMG AB


Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Silfverdalen, org.nr 716417-8050

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Silfverdalen för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

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.

Revisorernas 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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

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.

Revisorernas 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.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2012

KPMG AB



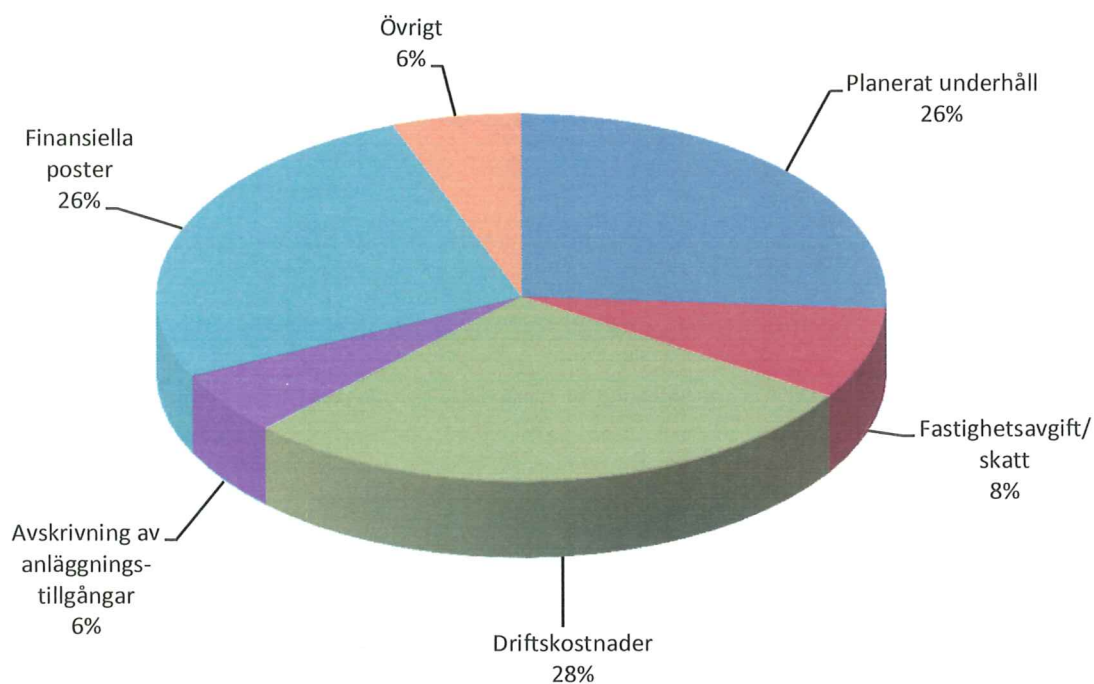
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Paulo Ramos
Föreningsvald revisor

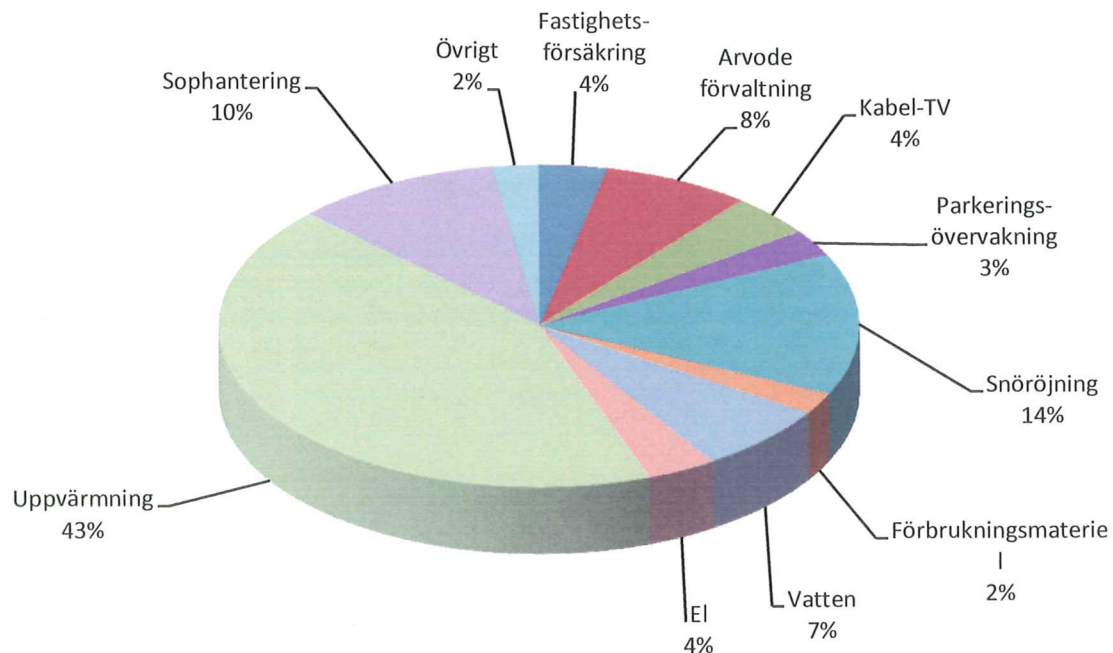
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	298 560	193 431
Planerat underhåll	2 556 840	1 576 932
Fastighetsavgift/skatt	793 491	759 435
Driftskostnader	2 771 816	2 680 934
Övriga kostnader	53 221	44 903
Personalkostnader	352 886	230 381
Avskrivning av anläggningstillgångar	547 139	547 139
Finansiella poster	2 591 565	2 425 970
Summa kostnader	9 965 518	8 459 125



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	93 949	97 138
Arvode förvaltning	205 356	200 420
Kabel-TV	115 228	109 129
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	4 782	8 129
Revisionsarvode, externt	28 625	27 875
Övriga förvaltningskostnader	16 159	6 840
Fastighetsskötsel	30 138	39 375
Systematiskt brandskyddsarbete	7 119	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 7 200
Mögelbesiktning	1 444	0
Parkeringsövervakning	75 246	105 644
Snöröjning	386 871	196 708
Förbrukningsmateriel	58 396	50 516
Fordons- och maskinkostnader, rep. gräsklippare	0	1 883
Vatten	185 397	182 954
El	96 236	132 837
Uppvärmning	1 169 988	1 250 473
Sophantering	284 995	236 577
Summa driftskostnader	2 752 929	2 639 299



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2011	2010
	12103	12103
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	17	17
Kabel-TV	10	9
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	2	3
Trädgårdsskötsel	2	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Parkeringsövervakning	6	9
Snöröjning	32	16
Förbrukningsmateriel	5	4
Vatten	15	15
El	8	11
Uppvärmning	97	103
Sophantering	24	20
Summa driftskostnader	229	222

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggens Brf Silfverdalen
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se