
Årsredovisning

RB Brf Silfverdalen
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716417-8050

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Silfverdalen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Johan Linnell	Ordförande
Knut-Lennart Havaas	Vice ordförande
Magda Välikoski	Sekreterare
Kazimiera Kurzydło	Ledamot
Bernt Karlsson	Ledamot
Jeanette Tallsmed	Ledamot
Elin Fjelde	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämman

2013
2013
2014
2013
2014
2014
-

Styrelsesuppleanter

Eva Andersson
Fredrik Kristoffersen
Gert Fiebig
Janna Mattsson Sarkisova
Susanna Tiainen

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2013
2014
2014
2013
-

Ordinarie revisorer

Paulo Ramos	Föreningsvald
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Stämman

Revisorssuppleanter

Olof Peterson
KPMG B

Stämman

Valberedning

Rikard Björkås
Emmy Chavez Sanchez
Ragnar Ekström

Sammanställande

Stämman
Stämman
Stämman

Studieorganisatör

Jeanette Tallsmed

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	32	13

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Föreningslokal
92	63	1

Total bostadsarea:

12 103 kvm

Årets taxeringsvärde

137 675 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

101 258 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättinnehavarna men bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

HSB har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 516 tkr och planerat underhåll för 1 585 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 40 247 tkr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 717 tkr (142 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 140 kr/kvm.

Planerat underhåll under kommande året avser värmeprojekt, takåtgärder samt målning av balkonger. Större framtida underhåll avser dränering runt fastigheterna samt åtgärd av garagen.

Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Styrelsemedlemmar har gått Riksbyggens kurs i miljöfrågor.

Styrelsen har informerat föreningens medlemmar om vattenförbrukning och hur denna kan minskas.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2012. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

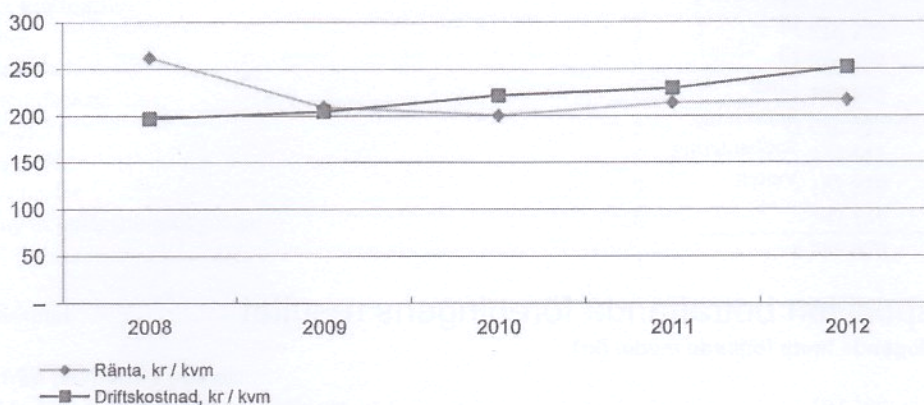
Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a ökade reparations- och driftskostnader.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på att föreningen köper fler förvaltningstjänster, dock har personalkostnaderna minskat.

Föreningen även utfört tillsyn av lägenheter samt uppdaterat underhållsplanen, kostnader för detta redovisas under övriga kostnader.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Rb 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)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 981	8 743	8 572	8 565	8 823
Årets resultat	- 253	- 929	293	1 422	2 462
Resultat efter fondförändringar	- 366	- 172	870	698	1 891
Balansomslutning	82 148	82 541	83 815	83 858	82 981
Soliditet %	18%	18%	19%	19%	17%
Likviditet %	338%	402%	471%	503%	397%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	703	683	668	668	691
Driftskostnad, kr / kvm	252	229	222	205	197
Ränta, kr / kvm	217	214	200	209	262
Underhållsfond, kr / kvm	498	489	502	549	489
Lån, kr / kvm	5 386	5 431	5 472	5 513	5 555

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 3%.
Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 703 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel och drift
ComHem	Kabeltv
Securitas Bevakning AB	Parkeringsbevakning
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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 117 011
Årets resultat före fondförändring	-252 871
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 698 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 584 898
Summa överskott	4 751 038

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-1 700 000
Att balansera i ny räkning	3 051 038

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 853 565	8 611 489
Hyres- och avgiftsbortfall		- 14 141	- 2 870
Övriga förvaltningsintäkter	2	141 551	134 557
		<u>8 980 975</u>	<u>8 743 175</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 516 272	- 298 560
Planerat underhåll	4	-1 584 898	-2 556 840
Fastighetsavgift/skatt		- 787 895	- 793 491
Driftskostnader	5	-3 050 535	-2 777 256
Övriga kostnader	6	- 240 651	- 47 781
Personalkostnader	7	- 162 239	- 352 886
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 547 139	- 547 139
		<u>-6 889 629</u>	<u>-7 373 953</u>
Rörelseresultat		2 091 346	1 369 222
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		102 500	102 500
Ränteintäkter och liknande poster	9	182 200	191 201
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 628 917	-2 591 565
		<u>-2 344 217</u>	<u>-2 297 864</u>
Resultat efter finansiella poster		- 252 871	- 928 642
Årets resultat		- 252 871	- 928 642
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 698 000	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 584 898	2 556 840
Förändring av underhållsfond		<u>- 113 102</u>	<u>756 840</u>
Resultat efter fondförändring		- 365 973	- 171 802

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	72 198 055	72 698 055
Inventarier, verktyg och installationer	12	235 696	282 835
		<u>72 433 751</u>	<u>72 980 890</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		73 458 751	74 005 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 716	10 945
Övriga fordringar	14	146 833	145 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	158 074	94 595
		<u>322 623</u>	<u>251 441</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	6 700 000	7 300 000
Kassa och bank			
Bankmedel	17	11 362	0
Avräkning med Swedbank		1 654 808	983 877
		<u>1 666 170</u>	<u>983 877</u>
Summa omsättningstillgångar		8 688 792	8 535 318
SUMMA TILLGÅNGAR		82 147 543	82 541 208

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 160 960	4 160 960
Underhållsfond		6 026 929	5 913 827
		<u>10 187 889</u>	<u>10 074 787</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 117 011	5 288 813
Årets resultat		- 252 871	- 928 642
Avsättning till underhållsfond		-1 698 000	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 584 898	2 556 840
		<u>4 751 038</u>	<u>5 117 011</u>
Summa eget kapital		14 938 927	15 191 798
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	64 638 265	65 226 969
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		544 352	500 000
Leverantörsskulder		306 578	323 005
Skatteskulder		80 134	49 128
Övriga kortfristiga skulder	20	418 843	31 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 220 444	1 218 582
		<u>2 570 351</u>	<u>2 122 441</u>
Summa skulder		67 208 616	67 349 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 147 543	82 541 208
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		91 337 000	91 337 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 252 871	- 928 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	547 139	547 139
	294 268	- 381 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 268	- 381 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 71 182	86 168
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	403 558	154 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	626 644	- 140 552
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 544 352	- 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 544 352	- 500 000
Årets kassaflöde	82 292	- 640 552
Likvida medel vid årets början	8 283 877	8 924 430
Likvida medel vid årets slut	8 366 170	8 283 878

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 vid räkenskapsårets slut till 68 612 705kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	169	2152
Installation "Triple play nät"	Rak	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 505 842	8 262 588
Hyror, garage	285 011	285 686
Hyror, p-platser	62 712	63 215
	<u>8 853 565</u>	<u>8 611 489</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	85 550	85 602
Övriga lokalintäkter	2 370	7 010
Återvunna fordringar	4 868	1 305
Parkeringsavgifter	34 088	37 590
Inkassointäkter	8 255	3 050
Övriga rörelseintäkter, återfört tillgodo	6 420	0
	<u>141 551</u>	<u>134 557</u>

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	0	1 263
Vattenskador	132 927	203 152
Gemensamma utrymmen	44 555	25 563
Installationer	49 088	10 631
Vatten/Avlopp	47 077	13 029
Värme	17 407	12 469
Ventilation	0	8 388
Elinstallationer	0	6 279
Huskropp, tak	56 082	0
Huskropp, hängrännor, gavel	92 687	17 786
Gårdar och grönanläggningar, slamsug	23 389	0
Garage	9 819	0
Övrigt, skärmväggar	43 241	0
	<u>516 272</u>	<u>298 560</u>

Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	0	47 358
Gemensamma utrymmen, målning, renovering fönster	661 635	2 036 369
VA/Sanitet, utredning	31 325	0
Värme	0	94 363
Ventilation	0	378 750
Gårdar och grönanläggningar, lekplatser	891 938	0
	<u>1 584 898</u>	<u>2 556 840</u>

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	94 769	93 949
Arvode förvaltning Riksbyggen inkl. ledamot	226 463	205 356
Kabel-TV	118 096	115 228
IT-kostnader	5 850	5 440
Juridiska kostnader	16 849	4 782
Revisionsarvode, externt	31 500	28 625
Övriga förvaltningskostnader	26 690	16 159
Fastighetsskötsel och tekniskförvaltning HSB	279 640	30 138
Trädgårdsskötsel	44 848	18 887
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 300	- 7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 119
Obligatoriska besiktningar	14 831	1 444
Parkeringsövervakning	0	75 246
Snöröjning	347 881	386 871
Förbrukningsmateriel	46 643	58 396
Vatten	201 910	185 397
El	94 682	96 236
Uppvärmning	1 274 066	1 169 988
Sophantering	233 117	284 995
	<u>3 050 535</u>	<u>2 777 256</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 063	1 375
Telefon och porto	0	720
Medlems- och föreningsavgifter	6 150	4 920
Köpta tjänster, tillsyn lägenheter HSB	123 063	0
Köpta tjänster, drifttekniker	0	29 766
Konsultarvoden, uppdatering av underhållsplan (upprättat ny plan 2012)	109 375	5 000
Konsultarvoden, stämмоordförande	0	6 000
	<u>240 651</u>	<u>47 781</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare, gräsklippning samt sommararbetare	27 500	132 621
Arvode lokalansvarig	6 600	13 200
Besiktningsskötare	6 544	0
Övriga kostnadsersättningar	749	170
Styrelsearvode	68 606	66 160
Övriga ersättningar till förtroendevalda	11 453	1 175
Arvode vicevärd	5 400	69 500
Föreningsvald revisor	3 660	3 660
Summa	<u>130 512</u>	<u>286 486</u>
Sociala kostnader	<u>31 727</u>	<u>66 400</u>
	<u>162 239</u>	<u>352 886</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 832	1 294
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	177 726	186 883
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 710	1 866
Övriga ränteintäkter, skattekonto	932	1 158
	<u>182 200</u>	<u>191 201</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 607 424	2 574 351
Övriga finansiella kostnader, gemensam låneupphandling	21 493	17 214
	<u>2 628 917</u>	<u>2 591 565</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	89 732 910	89 732 910
Mark	3 600 000	3 600 000
	<u>93 332 910</u>	<u>93 332 910</u>
Summa anskaffningsvärden	93 332 910	93 332 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 634 855	-20 134 855
	<u>-20 634 855</u>	<u>-20 134 855</u>
Årets avskrivning byggnader	- 500 000	- 500 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-21 134 855</u>	<u>-20 634 855</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>72 198 055</u>	<u>72 698 055</u>
Varav		
Byggnader	68 598 055	69 098 055
Mark	3 600 000	3 600 000
Taxeringsvärden		
bostäder	137 675 000	101 258 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	<u>137 675 000</u>	<u>101 258 000</u>
varav byggnader	<u>80 357 000</u>	<u>43 940 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier, dator

17 564 17 564

Installationer

471 391 471 391

488 955 488 955

Summa anskaffningsvärden

488 955 488 955

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner, dator

- 17 564 - 17 564

Installationer, uppgradering ComHem till "Triple play nät"

- 188 556 - 141 417

- 206 120 - 158 981

Årets avskrivningar

Installationer, uppgradering ComHem till "Triple play nät"

- 47 139 - 47 139

- 47 139 - 47 139

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 253 259 - 206 120

Restvärde enligt plan vid årets slut

235 696 282 835

Varav

Installationer, uppgradering ComHem till "Triple play nät"

235 696 282 835

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

2050 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

1 025 000 1 025 000

1 025 000 1 025 000

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto

146 833 145 901

146 833 145 901

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift

9 808 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

30 398 29 524

Övriga förutbetalda driftskostnader

42 667 18 594

Övriga förutbetalda kostnader

42 770 0

Upplupna ränteintäkter

8 537 23 389

Förutbetalda försäkringspremier

23 894 23 088

158 074 94 595

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

6 700 000 7 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 200 000	2,25	2013-01-13
90 dagar	5 500 000	2,45	2013-03-13

Not 17 Bankmedel

Bankmedel, Swedbank	11 362	0
	<u>11 362</u>	<u>0</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	4 160 960	5 913 827	5 117 011
Förändring av underhållsfond				- 113 102
Avsättning till underhållsfond			1 698 000	
Uttag ur underhållsfond			-1 584 898	
Årets resultat				- 252 871
Vid årets slut	0	4 160 960	6 026 929	4 751 038

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	65 182 617	65 726 969
Avgår nästa års amortering	- 544 352	- 500 000
Skuld vid årets slut	<u>64 638 265</u>	<u>65 226 969</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,02%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,97%	2013-01-11	12 226 540		44 352	12 182 188
SBAB	2,98%	3 mån	12 226 540			12 226 540
SBAB	4,05%	2013-01-10	12 226 541			12 226 541
SBAB	4,25%	2013-06-04	11 992 333		250 000	11 742 333
SBAB	4,47%	2014-02-12	17 055 015		250 000	16 805 015
			65 726 969		544 352	65 182 617

Lånet som sattes om 2013-01-11, bands på 3 år till 2,67%.

Lånet som sattes om 2016-01-13 band på 4 år till 2,85%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 544 352 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

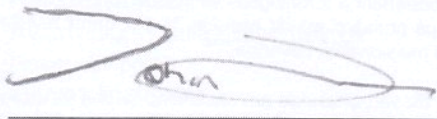
Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	3 032	31 726
Avräkning lån, ränta och amortering betald 2013-01-02	<u>415 811</u>	<u>0</u>
	418 843	31 726

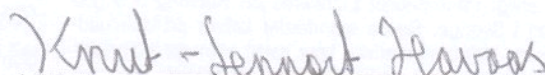
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	155 518	168 969
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	56 082	8 388
Upplupna elkostnader	17 850	12 355
Upplupna värmekostnader	188 234	153 373
Upplupna revisionsarvoden	30 000	28 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 451	130 623
Förutbetalda hyror och avgifter	671 309	716 374
	<u>1 220 444</u>	<u>1 218 582</u>

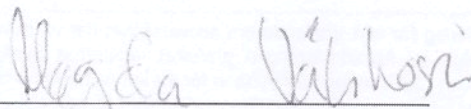
Skogås 2013- 04-05



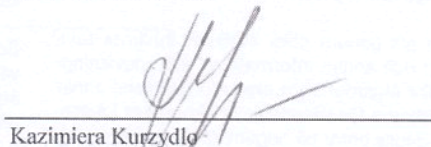
Johan Linnell



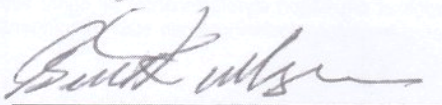
Knut-Lennart Havaas



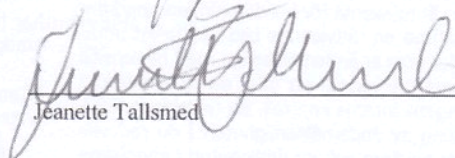
Magda Välikoski



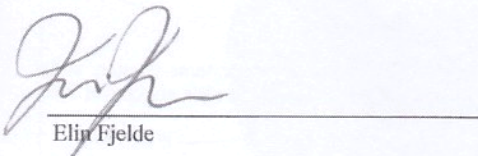
Kazimiera Kurzydlo



Bernt Karlsson



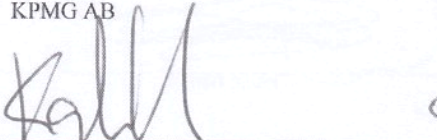
Jeanette Tallmed



Elin Fjelde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 04-28

KPMG AB


Katrine Elbra
Godkänd revisor

Paulo Ramos
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Silfverdalen för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Silfverdalens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Silfverdalen för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

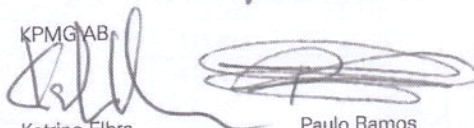
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 28 april 2013

KPMG AB

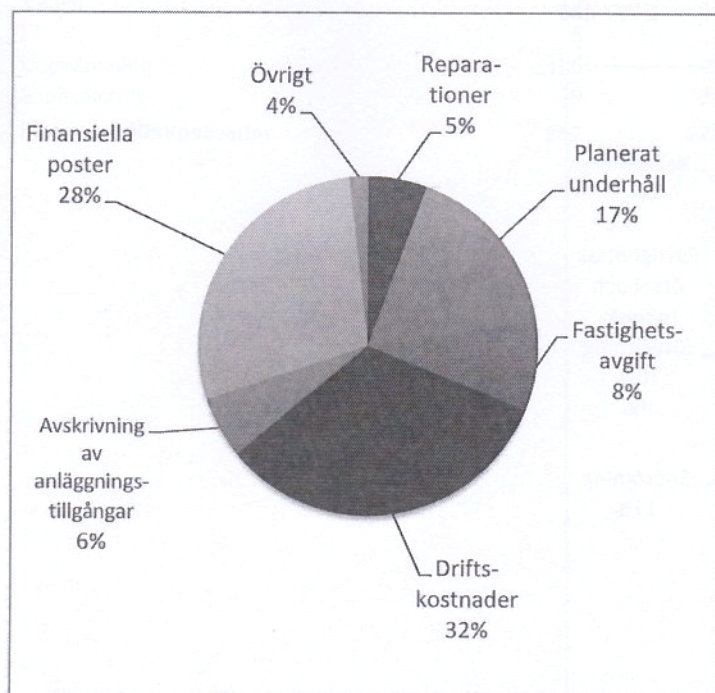


Katrine Elbra
Godkänd revisor

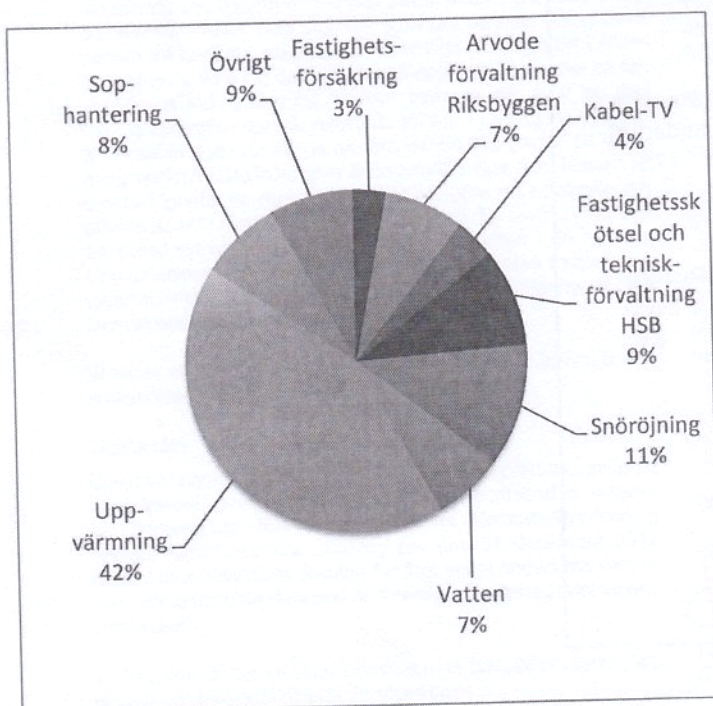
Paulo Ramos

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	516 272	298 560
Planerat underhåll	1 584 898	2 556 840
Fastighetsavgift/skatt	787 895	793 491
Driftskostnader	3 050 535	2 777 256
Övriga kostnader	240 651	47 781
Personalkostnader	162 239	352 886
Avskrivning av anläggningstillgångar	547 139	547 139
Finansiella poster	2 628 917	2 591 565
Summa kostnader	9 518 546	9 965 518



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	94 769	93 949
Arvode förvaltning Riksbyggen inkl. ledamo	226 463	205 356
Kabel-TV	118 096	115 228
IT-kostnader	5 850	5 440
Juridiska kostnader	16 849	4 782
Revisionsarvode, externt	31 500	28 625
Övriga förvaltningskostnader	26 690	16 159
Fastighetsskötsel och tekniskförvaltning HSI	279 640	30 138
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 119
Trädgårdsskötsel	44 848	18 887
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 300	- 7 000
Obligatoriska besiktningar	14 831	1 444
Parkeringsövervakning	0	75 246
Snöröjning	347 881	386 871
Drift och förbrukning, tillsyn lägenheter HSI	0	0
Förbrukningsmateriel	46 643	58 396
Vatten	201 910	185 397
El	94 682	96 236
Uppvärmning	1 274 066	1 169 988
Sophantering	233 117	284 995
Summa driftskostnader	3 050 535	2 777 256



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

12103

12103

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning Riksbyggen inkl. ledamo	19	17
Kabel-TV	10	10
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	3	2
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel och tekniskförvaltning HSI	23	2
Trädgårdsskötsel	4	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Obligatoriska besiktningar	1	0
Parkeringsövervakning	0	6
Snöröjning	29	32
Underhållsplan	0	0
Drift och förbrukning, tillsyn lägenheter HSE	0	0
Förbrukningsmateriel	4	5
Vatten	17	15
El	8	8
Uppvärmning	105	97
Sophantering	19	24
Summa driftskostnader	252	229

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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 förutbetald 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

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 motsvarats 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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

RB Brf Silfverdalen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Silfverdalen 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

