

Årsredovisning

Rb Brf Silfverdalen
1/1 2013 - 31/12 2013
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 föreningsstämmor 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 teck-

nats 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 föreningsstämmen 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	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Rb Brf Silfverdalen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Eva Andersson	Ordförande	Stämman	2015
Mathias Holm	Vice ordförande	Stämman	2015
Magda Välikoski	Sekreterare	Stämman	2014
Jeanette Tallsméd	Ledamot	Stämman	2014
Kazimiera Kurzydlo	Ledamot	Stämman	2015
Bernt Karlsson	Ledamot	Stämman	2014
Elin Fjelde	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ann Lundin		Stämman	2015
Fredrik Kristoffersen		Stämman	2014
Gert Fiebig		Stämman	2014
Kabir Humayun		Stämman	2015
Susanna Tiainen		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Magda Välikoski, Jeanette Tallsméd och Bernt Karlsson samt suppleanterna Fredrik Kristoffersen och Gert Fiebig

Ordinarie revisorer

Olof Petersson	Föreningsvald	Stämman
Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Paulo Ramos	Föreningsvald	Stämman
Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning

Emmy Chavez Sanchez		Stämman
Ragnar Ekström		Stämman
Rikard Björkås		

Studieorganisatör

Jeanette Tallsméd	Studieorganisatör	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 1983-1984.

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 137 675 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsföreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomisk 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 1 034 tkr och planerat underhåll för 2 117 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 500 tkr för de närmaste 3 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 500 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 698 tkr. De större underhållsåtgärderna avser takåtgärder, marksättningar garage samt putsning fasader.

Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Styrelsemedlemmar har gått Riksbyggens kurs i miljöfrågor.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

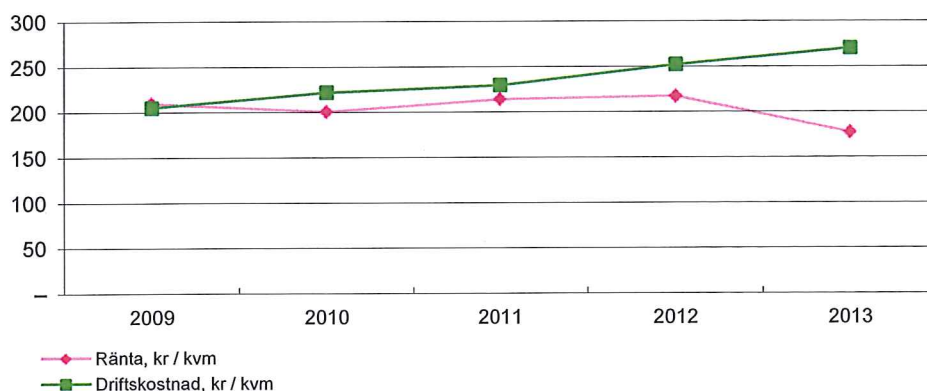
Allmänt

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 29 maj 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	9 042	8 981	8 743	8 572	8 565
Årets resultat	- 969	- 253	- 929	293	1 422
Resultat efter fondförändringar	- 550	- 366	- 172	870	698
Balansomslutning	80 238	82 148	82 541	83 815	83 858
Soliditet %	17%	18%	18%	19%	19%
Likviditet %	333%	338%	402%	471%	503%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	708	703	683	668	668
Driftskostnad, kr / kvm	270	252	229	222	205
Ränta, kr / kvm	177	217	214	200	209
Underhållsfond, kr / kvm	604	498	489	502	549
Lån, kr / kvm	5 341	5 386	5 431	5 472	5 513

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 det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höjda avgifter med 3% från och med den 1 april 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 708 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Qpark	Parkeringsbevakning
Com Hem AB	Kabeltv
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 årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 051 038
Årets resultat före fondförändring	-969 048
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 698 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 117 268</u>
Summa överskott	2 501 259

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>2 501 259</u>
----------------------------	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 913 834	8 853 565
Hyses- och avgiftsbortfall		- 5 898	- 14 141
Övriga förvaltningsintäkter	2	134 346	141 551
		<u>9 042 282</u>	<u>8 980 975</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 033 821	- 516 272
Planerat underhåll	4	-2 117 268	-1 584 898
Fastighetsavgift/skatt		- 870 102	- 787 895
Driftkostnader	5	-3 269 923	-3 050 535
Övriga kostnader	6	- 57 503	- 240 651
Personalkostnader	7	- 193 665	- 162 239
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 547 139	- 547 139
		<u>-8 089 421</u>	<u>-6 889 629</u>
Rörelseresultat		952 861	2 091 346
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		84 050	102 500
Ränteintäkter och liknande poster	9	138 124	182 200
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 144 083	-2 628 917
		<u>-1 921 909</u>	<u>-2 344 217</u>
Resultat efter finansiella poster		- 969 048	- 252 871
Årets resultat		- 969 048	- 252 871
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 698 000	-1 698 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 117 268	1 584 898
Resultat efter fondförändring		- 549 780	- 365 973

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	71 698 055	72 198 055
Inventarier, verktyg och installationer	12	188 557	235 696
Pågående byggnation och förskott	13	54 540	—
		<u>71 941 152</u>	<u>72 433 751</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		72 966 152	73 458 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 235	17 716
Skattekonto		158 818	146 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	156 725	158 074
		<u>344 778</u>	<u>322 623</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 700 000	6 700 000
Kassa och bank			
Bankmedel, Swedbank		3 355	11 362
Avräkning med Swedbank		1 224 069	1 654 808
		<u>1 227 424</u>	<u>1 666 170</u>
Summa omsättningstillgångar		7 272 201	8 688 792
SUMMA TILLGÅNGAR		80 238 353	82 147 543

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 160 960	4 160 960
Underhållsfond		7 307 661	6 026 929
		<u>11 468 621</u>	<u>10 187 889</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 051 038	5 117 011
Årets resultat		- 969 048	- 252 871
Avsättning till underhållsfond		-1 698 000	-1 698 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 117 268	1 584 898
		<u>2 501 259</u>	<u>4 751 038</u>
Summa eget kapital		13 969 880	14 938 927
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	64 082 630	64 638 265
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	551 973	544 352
Leverantörsskulder		459 880	306 578
Skatteskulder		121 864	80 134
Övriga kortfristiga skulder	19	7 106	418 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 045 021	1 220 444
		<u>2 185 844</u>	<u>2 570 351</u>
Summa skulder		66 268 474	67 208 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 238 353	82 147 543
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		91 337 000	91 337 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-969 048	-252 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	547 139	547 139
	-421 909	294 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-421 909	294 268
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 155	-71 182
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-392 128	403 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-836 192	626 645
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-54 540	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 540	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-548 014	-544 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-548 014	-544 352
Årets kassaflöde	-1 438 746	82 293
Likvida medel vid årets början	8 366 170	8 283 877
Likvida medel vid årets slut	6 927 424	8 366 170

Noter med redovisningsprinciper och

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 68 612 705 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	169	2152
Installationer "Triple play nät"	Rak	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 573 594	8 505 842
Hyrer, garage	277 729	285 011
Hyrer, p-platser	62 511	62 712
	8 913 834	8 853 565

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	85 608	85 550
Övriga lokalintäkter	2 050	2 370
Återvunna fordringar	1 740	4 868
Parkeringsavgifter	30 252	34 088
Inkassointäkter	5 421	8 255
Övriga rörelseintäkter, återfört tillgodo	9 275	6 420
	134 346	141 551

Not 3 Reparationer

Vattenskador	807 248	132 927
Gemensamma utrymmen	42 640	44 555
Installationer	—	49 088
Vatten/Avlopp	30 612	47 077
Värme	7 239	17 407
Ventilation	2 626	—
Elinstallationer	39 925	—
Låssystem	18 671	—
Gatubelysning	4 420	—
Övriga installationer	—	—
Huskropp	31 023	148 769
Gårdar och grönanläggningar	36 138	23 389
Garage	13 279	9 819
Övrigt	—	43 241
	1 033 821	516 272

Not 4 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen, målning, renovering fönster	—	661 635
VA/Sanitet,	391 965	31 325
Stamspolning	89 844	—
Ventilation	1 136 383	—
Huskroppar, balkonger	115 721	—
Huskroppar, tak	298 355	—
Gårdar och grönanläggningar, lekplatser	—	891 938
Renovering trappa	85 000	—
	2 117 268	1 584 898

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring	166 686	94 769
Förvaltningsarvode	248 944	226 463
Kabel-TV	121 609	118 096
IT-kostnader	4 432	5 850
Juridiska kostnader	54 041	16 849
Arvode, yrkesrevisorer	26 500	31 500
Övriga förvaltningskostnader	20 943	26 690
Fastighetsskötsel	304 524	279 640
Trädgårdsskötsel	32 924	44 848
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 7 300
Obligatoriska besiktningar	9 594	14 831
Snö- och halkbekämpning	337 539	347 881
Förbrukningsmateriel	58 861	46 643
Vatten	225 755	201 910
El	125 737	94 682
Uppvärmning	1 305 210	1 274 066
Sophantering och återvinning	230 025	233 117
	<u>3 269 923</u>	<u>3 050 535</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	5 425	2 063
Medlems- och föreningsavgifter	6 150	6 150
Köpta tjänster, gemensam låneupphandling	26 409	123 063
Konsultarvoden, frivilligt kapitaltillskott	19 344	109 375
Bankkostnader	175	—
	<u>57 503</u>	<u>240 651</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	3 848	27 500
Övriga kostnadsersättningar	—	749
Styrelsearvode	108 800	68 606
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 190	8 671
Arvode vicevärd	31 081	21 326
Föreningsvald revisor	3 770	3 660
Utbildning, förtroendevalda	1 600	—
Summa	<u>151 289</u>	<u>130 512</u>
Sociala kostnader	<u>42 376</u>	<u>31 727</u>
	<u>193 665</u>	<u>162 239</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 373	1 832
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	135 823	177 726
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	46	1 710
Övriga ränteintäkter	882	932
	<u>138 124</u>	<u>182 200</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 144 083	2 607 424
Övriga finansiella kostnader	—	21 493
	<u>2 144 083</u>	<u>2 628 917</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	<u>93 332 910</u>	<u>93 332 910</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 134 855	-20 634 855
	<u>-21 134 855</u>	<u>-20 634 855</u>
Årets avskrivning byggnader	- 500 000	- 500 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-21 634 855</u>	<u>-21 134 855</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>71 698 055</u>	<u>72 198 055</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	137 675 000	137 675 000
Totalt taxeringsvärde	<u>137 675 000</u>	<u>137 675 000</u>
varav byggnader	80 357 000	80 357 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier, dator	17 564	17 564
Installationer	471 391	471 391
	<u>488 955</u>	<u>488 955</u>
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärden	<u>488 955</u>	<u>488 955</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner, dator	- 17 564	- 17 564
Installationer, uppgradering Com Hem till "Triple play nät"	- 235 695	- 188 556
	<u>- 253 259</u>	<u>- 206 120</u>
Årets avskrivningar		
Installationer, uppgradering Com Hem till "Triple play nät"	- 47 139	- 47 139
	<u>- 47 139</u>	<u>- 47 139</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 300 398</u>	<u>- 253 259</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>188 557</u>	<u>235 696</u>

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott, dränering	54 540	—
	54 540	—

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

2050 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.	1 025 000	1 025 000
	1 025 000	1 025 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 706	8 537
Förutbetalda försäkringspremier	96 161	23 894
Förutbetalda vattenavgift	16 503	9 808
Förutbetalda kabel-tv-avgift	31 066	30 398
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	1 289	—
Övriga förutbetalda driftkostnader	—	42 667
Övriga förutbetalda kostnader	—	42 770
	156 725	158 074

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 700 000	6 700 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,20	2014-01-15
90 dagar	1 500 000	2,00	2014-02-15
90 dagar	3 200 000	2,00	2014-03-15

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 160 960	6 026 929	5 003 909	- 252 871
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		1 700 000	-1 700 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 252 871	252 871
Avsättning till underhållsfond		1 698 000	-1 698 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 117 268	2 117 268	
Årets resultat				- 969 048
Vid årets slut	4 160 960	7 307 661	3 470 306	- 969 048

2013-12-31 2012-12-31

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	64 634 603	65 182 617
Avgår nästa års amortering	- 551 973	- 544 352
Skuld vid årets slut	64 082 630	64 638 265

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,30%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,40%	2015-06-15	12 226 540			12 226 540
SBAB	2,67%	2016-01-13	12 182 188		48 014	12 134 174
SBAB	2,85%	2017-01-13	12 226 541			12 226 541
SBAB	2,99%	2018-06-15	11 742 333		250 000	11 492 333
SBAB	4,47%	2014-02-12	16 805 015		250 000	16 555 015
			65 182 617		548 014	64 634 603

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 551 973 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	932	3 032
Avräkning lån, ränta och amortering betald 2013-01-02	—	415 811
Övriga kortfristiga skulder	6 174	—
	7 106	418 843

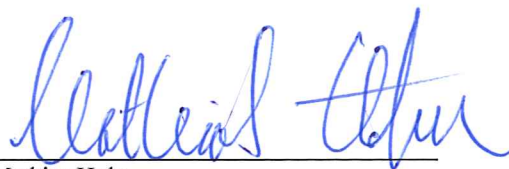
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	149 417	155 518
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 063	56 082
Upplupna elkostnader	7 091	17 850
Upplupna värmekostnader	162 946	188 234
Upplupna revisionsarvoden	29 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 320	—
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	101 451
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	999	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	668 185	671 309
	<u>1 045 021</u>	<u>1 220 444</u>

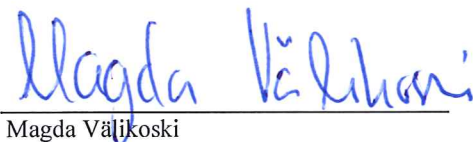
Skogås 2014-04-29



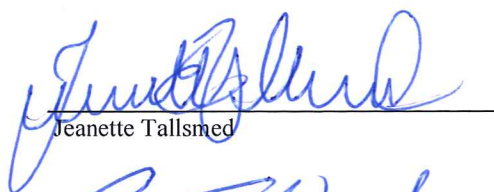
Eva Andersson



Mathias Holm



Magda Väljekoski



Jeanette Tallsmid



Kazimiera Kurzydło



Bernt Karlsson



Elin Fjelde

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2014

Engzells revisionsbyrå AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor



Olof Petersson

Föreningsvald 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 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2013-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 ersättningsskyldig 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 överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

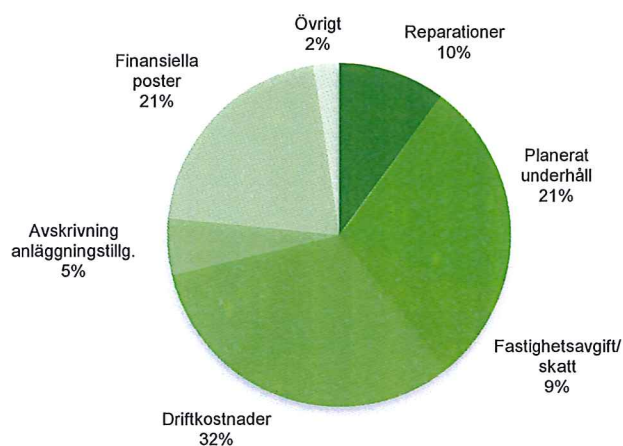
Stockholm den 29 april 2014


Per Engzell
Auktoriserad revisor

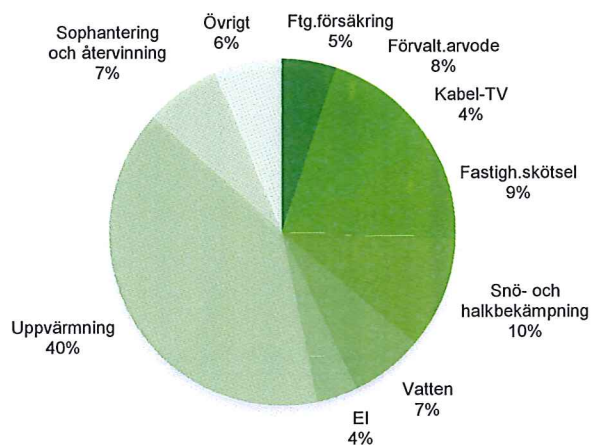

Olof Petersson
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	1 033 821	516 272
Planerat underhåll	2 117 268	1 584 898
Fastighetsavgift/skatt	870 102	787 895
Driftkostnader	3 269 923	3 050 535
Övriga kostnader	57 503	240 651
Personalkostnader	193 665	162 239
Avskrivning av anläggningstillgångar	547 139	547 139
Finansiella poster	2 144 083	2 628 917
Summa kostnader	10 233 504	9 518 546



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	166 686	94 769
Förvaltningsarvode	248 944	226 463
Kabel-TV	121 609	118 096
IT-kostnader	4 432	5 850
Juridiska kostnader	54 041	16 849
Arvode, yrkesrevisorer	26 500	31 500
Övriga förvaltningskostnader	20 943	26 690
Fastighetsskötsel	304 524	279 640
Trädgårdsskötsel	32 924	44 848
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 7 300
Obligatoriska besiktningar	9 594	14 831
Snö- och halkbekämpning	337 539	347 881
Förbrukningsmateriel	58 861	46 643
Vatten	225 755	201 910
El	125 737	94 682
Uppvärmning	1 305 210	1 274 066
Sophantering och återvinning	230 025	233 117
Summa driftkostnader	3 269 923	3 050 535



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

12103

12103

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	14	8
Förvaltningsarvode	21	19
Kabel-TV	10	10
Juridiska kostnader	4	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	3
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Fastighetsskötsel	25	23
Trädgårdsskötsel	3	4
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	28	29
Förbrukningsmateriel	5	4
Vatten	19	17
El	10	8
Uppvärmning	108	105
Sophantering och återvinning	19	19
Summa driftkostnader	270	252

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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.

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 förutbetald 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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