

Årsredovisning

Rb Brf Silfverdalen
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716417-8050

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





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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Rb Brf Silfverdalen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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 27 maj 2014. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

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 m²

Årets taxeringsvärde 137 675 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 675 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsföreningen.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2014 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 646 tkr och planerat underhåll för 1038 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3500 tkr per år för de närmaste 3 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1698 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Rör- och ventilationsarbeten	393
Takåtgärder	469
Påbörjan markdränering, byte armaturer	176

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Qpark	Parkeringsbevakning
Com Hem AB	Kabel-TV
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Mälarenergi AB	El
Storuman Energi AB	El
Vattenfall	Elnät
R.A Trädgård & Markservice	Snöröjning
SRV återvinning AB	Sophantering
Stockholm Vatten AB	Vatten

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämma	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Eva Andersson	Ordförande	Stämman	2015
Mathias Holm, avgått	Vice ordförande	Stämman	2015
Magda Välikoski	Sekreterare	Stämman	2016
Ann Lundin, avgått	Sekreterare	Stämman	2015
Bernt Karlsson	Ledamot	Stämman	2016
Fredrik Kristoffersen	Ledamot	Stämman	2016
Mikael Johansson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gerthartmut Fiebig		Stämman	2016
Kabir Humayun, avgått		Stämman	2015
Tony Hammarlund		Stämman	2016
Ann-Kristine Andersson (tid. Forss)		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Eva Andersson, Mathias Holm och Ann Lundin samt suppleanten Tony Hammarlund.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Olof Petersson	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Paulo Ramos	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Ragnar Ekström	Sammanställande	Stämman
Emmy Chavez Sanchez		Stämman
Malin Danielsson		Stämman
Studieorganisatör		
Bernt Karlsson	Studieorganisatör	Styrelsen

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Miljö

Styrelsemedlemmar har gått Riksbyggens kurs i miljöfrågor.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 882 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till:

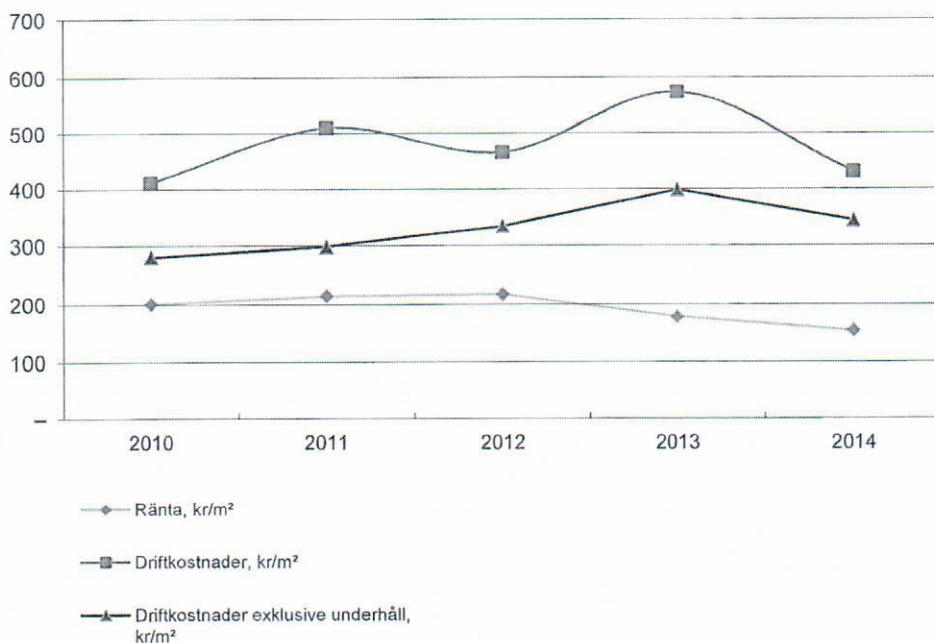
180

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	9 281	9 042	8 981	8 743	8 572
Årets resultat	1 078	- 969	- 253	- 929	293
Balansomslutning	80 375	80 238	82 148	82 541	83 815
Soliditet	19%	17%	18%	18%	19%
Likviditet	459%	333%	338%	402%	471%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	724	708	703	683	668
Driftkostnader, kr/m²	430	573	465	509	410
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	344	398	334	298	280
Ränta, kr/m²	152	177	217	214	200
Underhållsfond, kr/m²	658	604	498	489	502
Lån, kr/m²	5 295	5 341	5 386	5 431	5 472

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 501 259
Årets resultat före fondförändring	1 077 766
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 698 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 037 930</u>
Summa överskott	2 918 954

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 918 954
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 112 257	8 907 936
Övriga rörelseintäkter	2	168 496	134 346
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 280 754	9 042 282
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 206 509	-6 936 254
Fastighetsadministration	4	- 366 770	- 412 363
Personalkostnader	5	- 170 965	- 193 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 803 784	- 547 139
Summa rörelsekostnader		-6 548 028	-8 089 421
Rörelseresultat		2 732 726	952 861
Finansiella poster			
Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggen		94 300	84 050
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	96 315	138 124
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 845 575	-2 144 083
Summa finansiella poster		-1 654 960	-1 921 909
Resultat efter finansiella poster		1 077 766	- 969 048
Årets resultat		1 077 766	- 969 048

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	70 941 410	71 698 055
Inventarier, verktyg och installationer	10	141 418	188 557
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	—	54 540
Summa materiella anläggningstillgångar		71 082 828	71 941 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	1 025 000	1 025 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		72 107 828	72 966 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 485	29 235
Övriga fordringar		149 361	158 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	185 808	156 725
Summa kortfristiga fordringar		336 654	344 778
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	5 500 000	5 700 000
Summa kortfristiga placeringar		5 500 000	5 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 430 540	1 227 424
Summa kassa och bank		2 430 540	1 227 424
Summa omsättningstillgångar		8 267 194	7 272 201
SUMMA TILLGÅNGAR		80 375 022	80 238 353

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 160 960	4 160 960
Fond för yttre underhåll		7 967 731	7 307 661
Summa bundet eget kapital		12 128 691	11 468 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 841 188	3 470 306
Årets resultat		1 077 766	- 969 048
Summa fritt eget kapital		2 918 954	2 501 259
Summa eget kapital		15 047 646	13 969 880
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	63 526 352	64 082 630
Summa långfristiga skulder		63 526 352	64 082 630
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	556 269	551 973
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst		- 200	- 200
Leverantörsskulder		156 890	459 880
Skatteskulder		70 045	121 864
Övriga kortfristiga skulder	18	709	7 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 017 311	1 045 021
Summa kortfristiga skulder		1 801 024	2 185 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 375 022	80 238 353
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		91 337 000	91 337 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 077 766	-969 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	803 784	547 139
Nedskrivningar	54 540	0
	1 936 090	-421 909
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 936 090	-421 909
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	8 124	-22 155
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-389 115	-392 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 555 098	-836 192
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-54 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 540
 Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-551 982	-548 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-551 982	-548 014
 Årets kassaflöde	1 003 116	-1 438 746
Likvida medel vid årets början	6 927 424	8 366 170
Likvida medel vid årets slut	7 930 540	6 927 424
(se Not 14 och Not 15)		
 Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
 Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014. Föregående års resultaträkning med noter har omarbetats för att få jämförbarhet med den omarbetade uppställningen vid övergången till K2. Resultatet överensstämmer med föregående års årsredovisning.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 68 612 705 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2103
Installationer "Triple play nät"	Linjär	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 766 591	8 573 594
Hyrer, garage	283 975	277 729
Hyrer, p-platser	64 330	62 511
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 543	- 2 538
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 096	- 3 360
	9 112 257	8 907 936

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	85 608	85 608
Övriga lokalintäkter	1 100	2 050
Återvunna fordringar	5 156	1 740
Inkassointäkter	6 910	5 421
Parkeringsavgifter	28 514	39 527
Försäkringsersättningar	41 208	—
	168 496	134 346

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	646 348	1 033 821
Underhåll	1 037 930	2 117 268
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	874 776	870 102
Försäkringspremier	213 194	166 686
Kabel- och digital-TV	124 264	121 609
Fastighetsskötsel	309 863	304 524
Trädgårdsskötsel	15 588	32 924
Återbäring från Riksbyggen	- 3 300	- 3 400
Obligatoriska besiktningar	25 000	9 594
Snö- och halkbekämpning	187 523	337 539
Förbrukningsmateriel	55 493	58 861
Vatten	190 160	225 755
El	69 959	125 737
Uppvärmning	1 243 975	1 305 210
Sophantering och återvinning	215 736	230 025
	5 206 509	6 936 254

2014-12-31

2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	257 895	248 944
IT-kostnader	9 125	4 432
Juridiska kostnader	8 935	54 041
Arvode, yrkesrevisorer	22 375	26 500
Övriga förvaltningskostnader	19 522	20 943
Kreditupplysningar	3 151	5 425
Telefon och porto	3 691	–
Medlems- och föreningsavgifter	6 150	6 150
Köpta tjänster	25 663	26 409
Konsultarvoden	9 913	19 344
Bankkostnader	350	175
	<u>366 770</u>	<u>412 363</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	6 720	3 848
Styrelsearvode	106 700	108 800
Arvode till valberedningen	2 190	2 190
Arvode vicevärd	17 945	31 081
Föreningsvald revisor	3 400	3 770
Utbildning, förtroendevalda	–	1 600
Summa	<u>136 955</u>	<u>151 289</u>
Sociala kostnader	<u>34 010</u>	<u>42 376</u>
	<u>170 965</u>	<u>193 665</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	756 645	500 000
Installationer, uppgradering Com Hem till "Triple play nät"	<u>47 139</u>	<u>47 139</u>
	<u>803 784</u>	<u>547 139</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	740	1 373
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	91 543	135 823
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 318	46
Övriga ränteintäkter	<u>713</u>	<u>882</u>
	<u>96 315</u>	<u>138 124</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	<u>1 845 575</u>	<u>2 144 083</u>
	<u>1 845 575</u>	<u>2 144 083</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 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

-21 634 855 -21 134 855

-21 634 855 -21 134 855

Årets avskrivning byggnader

- 756 645 - 500 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-22 391 500 -21 634 855

Restvärde enligt plan vid årets slut

70 941 410 71 698 055

Taxeringsvärden

bostäder

137 675 000 137 675 000

Totalt taxeringsvärde

137 675 000 137 675 000

varav byggnader

80 357 000 80 357 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

17 564 17 564

Installationer

471 391 471 391

Summa anskaffningsvärden

488 955 488 955

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

- 17 564 - 17 564

Installationer

- 282 834 - 235 695

- 300 398 - 253 259

Årets avskrivningar

Installationer

- 47 139 - 47 139

- 47 139 - 47 139

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 347 537 - 300 398

Restvärde enligt plan vid årets slut

141 418 188 557

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående nyanläggningar och förskott, dränering

— 54 540

— 54 540

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

2050 st kapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen

1 025 000 1 025 000

1 025 000 1 025 000

2014-12-31 2013-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 561	11 706
Förutbetalda försäkringspremier	117 033	96 161
Förutbetald vattenavgift	3 780	16 503
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 438	31 066
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	573	1 289
Förutbetald snöröjning	27 500	—
Övriga periodiserade kostnader	923	—
	<u>185 808</u>	<u>156 725</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					5 500 000	5 700 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	1 000 000	1,05	2015-01-17		
	90 dagar	1 500 000	0,75	2015-02-17		
	90 dagar	3 000 000	0,75	2015-03-17		
					<u>5 500 000</u>	<u>5 700 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel, Swedbank	24 401	3 355
Förvaltningskonto i Swedbank	2 406 139	1 224 069
	<u>2 430 540</u>	<u>1 227 424</u>

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		4 160 960	7 307 661	3 470 306	- 969 048
Disposition enl årsstämmbeslut				- 969 048	969 048
Avsättning till underhållsfond			1 698 000	-1 698 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 037 930	1 037 930	
Årets resultat					1 077 766
Vid årets slut		4 160 960	7 967 731	1 841 188	1 077 766

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	64 082 621	64 634 603
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 556 269	- 551 973
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>63 526 352</u>	<u>64 082 630</u>

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	12 134 174		51 982	12 082 192
SBAB	2,85%	2017-01-13	12 226 541			12 226 541
SBAB	2,99%	2018-06-15	11 492 333		250 000	11 242 333
SBAB	3,13%	2018-12-14	16 555 015		250 000	16 305 015
			<u>64 634 603</u>		<u>551 982</u>	<u>64 082 621</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 556 269 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2014-12-31

2013-12-31

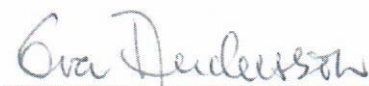
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	709	932
Clearing	—	6 374
	709	7 306

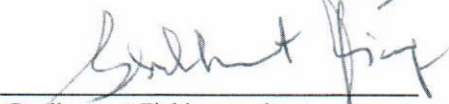
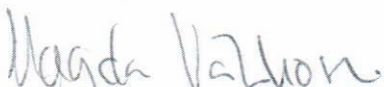
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	111 141	149 417
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 573	12 063
Upplupna elkostnader	6 032	7 091
Upplupna värmekostnader	181 794	162 946
Upplupna revisionsarvoden	27 000	29 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 669	16 319
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	625 102	668 185
	1 017 311	1 045 021

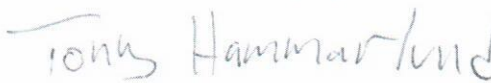
Skogås 2015-03-18



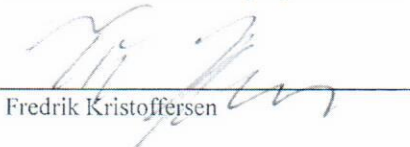
Eva Andersson


Gerdhartmut Fiebig, suppleant
ersätter Mathias Holm, avgången ledamot


Magda Välikoski


Tony Hammarlund, suppleant
ersätter Ann Lundin, avgången ledamot


Bernt Karlsson



Fredrik Kristoffersen



Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-24

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 2014.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 2014-12-31 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 2014.

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 revisionssed 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 24/3 2015

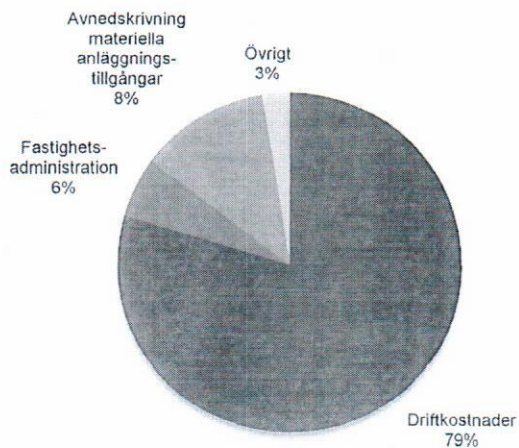
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Olof Petersson
Revisor

Nyckeltal

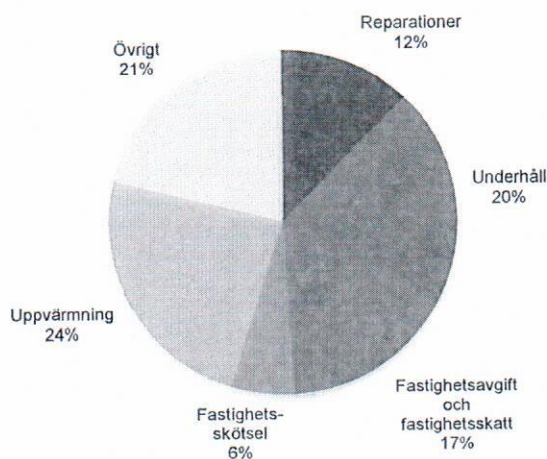
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	5 206 509	6 936 254
Fastighetsadministration	366 770	412 363
Personalkostnader	170 965	193 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	803 784	547 139
Summa kostnader	6 548 028	8 089 421



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	646 348	1 033 821
Underhåll	1 037 930	2 117 268
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	874 776	870 102
Försäkringspremier	213 194	166 686
Kabel- och digital-TV	124 264	121 609
Fastighetsskötsel	309 863	304 524
Trädgårdsskötsel	15 588	32 924
Återbäring från Riksbyggen	- 3 300	- 3 400
Obligatoriska besiktningar	25 000	9 594
Snö- och halkbekämpning	187 523	337 539
Förbrukningsmateriel	55 493	58 861
Vatten	190 160	225 755
El	69 959	125 737
Uppvärmning	1 243 975	1 305 210
Sophantering och återvinning	215 736	230 025
Summa driftkostnader	5 206 509	6 936 254



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	12103	12103
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	53	85
Underhåll	86	175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	72	72
Försäkringspremier	18	14
Kabel- och digital-TV	10	10
Fastighetsskötsel	26	25
Trädgårdsskötsel	1	3
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Obligatoriska besiktningar	2	1
Snö- och halkbekämpning	15	28
Förbrukningsmateriel	5	5
Vatten	16	19
El	6	10
Uppvärmning	103	108
Sophantering och återvinning	18	19
Summa driftkostnader	430	573

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 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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