
Årsredovisning

RB Brf Silfverdalen
1/1 2015 - 31/12 2015
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 föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3
Kassaflödesanalys	Bilaga 4

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Silfverdalen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 138 765 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 675 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen, tom 2015-12-31	Ekonomisk förvaltning
HSB, fr.o.m 2016-01-01	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

Styrelse

Efter den senaste stämman 2015-05-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Eva Andersson	Ordförande	Stämman	2017
Bernt Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Gerdhartmut Fiebig	Sekreterare	Stämman	2017
Magda Välikoski	Sekreterare	Stämman	2016
Fredrik Kristoffersen	Ledamot	Stämman	2016
Tony Hammarlund	Ledamot	Stämman	2017
Mikael Johansson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Agneta Wuolo		Stämman	2017
Thimmy Brodén		Stämman	2017
Ann-Kristine Andersson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Bernt Karlsson, Magda Välikoski och Fredrik Kristoffersen.

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Olof Petersson	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Paulo Ramos	Föreningsvald revisor	Stämman
-------------	-----------------------	---------

Valberedning

Ragnar Ekström	Sammanställande	Stämman
Mathias Holm		Stämman
Malin Danielsson		Stämman

Studieorganisatör

Bernt Karlsson	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 609 tkr och planerat underhåll för 3 766 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 1362 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Takåtgärder	2 302
Markarbeten	1 338
Renovering garage	126

Planerat underhåll

Under 2016 fortsätter markarbeten med bl a åtgärdande av sjunkande mark runt husgrunderna, höjning/komplettering av farthinder, reparation/underhåll av alla skyltar och stolpar i området samt underhåll av dilatationsfogar på fasader.

År 2017 planeras fasadtvätt av samtliga fastigheter.

Ekonomi

Föreningens likviditet har under året förändrats från 459% till 266%. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen (se bilaga).

I resultatet ingår avskrivningar med 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 010 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. RB BRF Silfverdalen redovisar enligt K2-regelverket.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

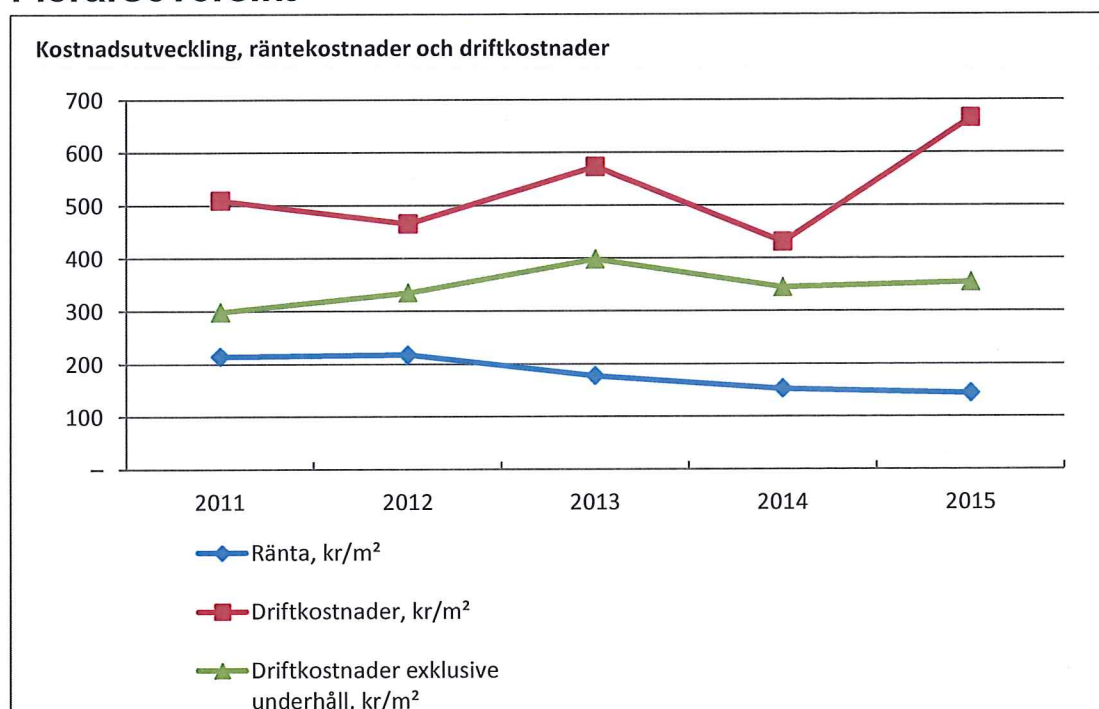
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	9 181	9 112	8 908	8 839	8 609
Resultat efter finansiella poster	- 1 813	1 078	- 969	- 253	- 929
Balansomslutning	79 250	80 375	80 238	82 148	82 541
Soliditet	17%	19%	17%	18%	18%
Likviditet	266%	459%	333%	338%	402%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	730	724	708	703	683
Driftkostnader, kr/m²	665	430	573	465	509
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	354	344	398	334	298
Ränta, kr/m²	144	152	177	217	214
Underhållsfond, kr/m²	460	658	604	498	489
Lån, kr/m²	5 249	5 295	5 341	5 386	5 431

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

12

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 918 954
Årets resultat före fondförändring	-1 813 480
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 362 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 766 438</u>
Summa överskott	3 509 912

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>3 509 912</u>
----------------------------	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 181 066	9 112 257
Övriga rörelseintäkter	2	154 417	168 496
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>9 335 483</u>	<u>9 280 754</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 051 877	-5 206 509
Övriga externa kostnader	4	-372 015	-366 770
Personalkostnader	5	-297 993	-170 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-803 784	-803 784
Summa rörelsekostnader		<u>-9 525 669</u>	<u>-6 548 028</u>
Rörelseresultat		- 190 186	2 732 726
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		94 300	94 300
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 881	96 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 743 475	-1 845 575
Summa finansiella poster		<u>-1 623 294</u>	<u>-1 654 960</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 813 480	1 077 766
Årets resultat		<u>-1 813 480</u>	<u>1 077 766</u>

B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	70 184 765	70 941 410
Inventarier, verktyg och installationer	10	94 279	141 418
Summa materiella anläggningstillgångar		70 279 044	71 082 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	—	1 025 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 025 000	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		71 304 044	72 107 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 485	1 485
Övriga fordringar		108 284	149 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	710 776	185 808
Summa kortfristiga fordringar		820 545	336 654
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	—	5 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	7 125 240	2 430 540
Summa kassa och bank		7 125 240	2 430 540
Summa omsättningstillgångar		7 945 785	8 267 194
SUMMA TILLGÅNGAR		79 249 829	80 375 022

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 160 960	4 160 960
Fond för yttre underhåll		5 563 293	7 967 731
Summa bundet eget kapital		9 724 253	12 128 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 323 392	1 841 188
Årets resultat		-1 813 480	1 077 766
Summa fritt eget kapital		3 509 912	2 918 954
Summa eget kapital		13 234 165	15 047 646

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	63 027 926	63 526 352
Summa långfristiga skulder		63 027 926	63 526 352

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	498 418	556 269
Leverantörsskulder		1 470 001	156 890
Skatteskulder		15 877	70 045
Övriga skulder	18	143 249	509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	860 193	1 017 311
Summa kortfristiga skulder		2 987 738	1 801 024

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 249 829	80 375 022
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	91 337 000	91 337 000
Summa ställda säkerheter	91 337 000	91 337 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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 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.

R

Underhåll/underhållsfond

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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 830 923	8 766 591
Hyrer, garage	287 690	283 975
Hyrer, p-platser	65 007	64 330
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 836	- 543
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 718	- 2 096
	<u>9 181 066</u>	<u>9 112 257</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	117 711	85 608
Övriga lokalintäkter	–	1 100
Återvunna fordringar	7 157	5 156
Inkassointäkter	2 160	6 910
Parkeringsavgifter	27 389	28 514
Försäkringsersättningar	–	41 208
	<u>154 417</u>	<u>168 496</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	609 254	646 348
Underhåll	3 766 438	1 037 930
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	893 226	874 776
Försäkringspremier	258 571	213 194
Kabel- och digital-TV	129 173	124 264
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	313 796	309 863
Trädgårdsskötsel	17 231	15 588
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 3 300
Obligatoriska besiktningar	–	25 000
Snö- och halkbekämpning	262 819	187 523
Förbrukningsmateriel	35 858	55 493
Vatten	206 179	190 160
El	62 875	69 959
Uppvärmning	1 248 242	1 243 975
Sophantering och återvinning	252 416	215 736
	<u>8 051 877</u>	<u>5 206 509</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Driftarvode HSB	24 049	23 588
Arvode för ekonomisk förvaltning	246 368	234 307
IT-kostnader	10 511	9 125
Juridiska kostnader	5 038	8 935
Arvode, yrkesrevisorer	24 375	22 375
Övriga förvaltningskostnader	11 416	19 522
Kreditupplysningar	2 700	3 151
Telefon och porto	3 693	3 691
Medlems- och föreningsavgifter	6 150	6 150
Köpta tjänster	34 116	25 663
Konsultarvoden	3 250	9 913
Bankkostnader	350	350
	<u>372 015</u>	<u>366 770</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	16 657	6 720
Styrelsearvode	168 909	106 700
Arvode till valberedningen	2 190	2 190
Övriga ersättningar	15 600	–
Arvode vicevärd	36 730	17 945
Föreningsvald revisor	3 800	3 400
Summa	<u>243 886</u>	<u>136 955</u>
Sociala kostnader	<u>54 107</u>	<u>34 010</u>
	<u>297 993</u>	<u>170 965</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	740
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	24 876	91 543
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	352	3 318
Övriga ränteintäkter	653	713
	<u>25 881</u>	<u>96 315</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 743 475	1 845 575
	<u>1 743 475</u>	<u>1 845 575</u>

2015-12-31 2014-12-31

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	-22 391 500	-21 634 855
	-22 391 500	-21 634 855
Årets avskrivning byggnader	- 756 645	- 756 645
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 148 145	-22 391 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 184 765	70 941 410
Taxeringsvärden		
bostäder	138 765 000	137 675 000
Totalt taxeringsvärde	138 765 000	137 675 000
varav byggnader	83 661 000	80 357 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	17 564	17 564
Installationer på egen fastighet	471 391	471 391
Summa anskaffningsvärden	488 955	488 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 17 564	- 17 564
Installationer	- 329 973	- 282 834
	- 347 537	- 300 398
Årets avskrivningar		
Installationer	- 47 139	- 47 139
	- 47 139	- 47 139
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 394 676	- 347 537
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 279	141 418

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

2050 Garantikapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	—	1 025 000
	—	1 025 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2050 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 025 000	—
	1 025 000	—

2015-12-31 2014-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	4 561
Förutbetalda försäkringspremier	141 538	117 033
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 117	—
Förutbetald vattenavgift	—	3 780
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 807	31 438
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	573	573
Förutbetalda driftkostnader	412 741	27 500
Övriga periodiserade kostnader	—	923
	710 776	185 808

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	5 500 000
	—	5 500 000

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel, Swedbank	68 980	24 401
Förvaltningskonto i HSB	543 820	—
Förvaltningskonto i Swedbank	6 512 440	2 406 139
	7 125 240	2 430 540

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 160 960	7 967 731	1 841 188	1 077 766
Disposition enl. årsstämmbeslut			1 077 766	-1 077 766
Reservering underhållsfond		1 362 000	-1 362 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 766 438	3 766 438	
Årets resultat				-1 813 480
Vid årets slut	4 160 960	5 563 293	5 323 392	-1 813 480

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	63 526 344	64 082 621
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 498 418	- 556 269
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	63 027 926	63 526 352

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,50%	2019-06-12	12 226 540			12 226 540
SBAB BANK AB	2,67%	2016-01-13	12 082 192		56 277	12 025 915
SBAB BANK AB	2,85%	2017-01-13	12 226 541			12 226 541
SBAB BANK AB	2,99%	2018-06-15	11 242 333		250 000	10 992 333
SBAB BANK AB	3,13%	2018-12-14	16 305 015		250 000	16 055 015
			64 082 621		556 277	63 526 344

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 498 418 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

19

Not 18 Övriga skulder

Depositionsavgifter	42 991	- 200
Skuld sociala avgifter och skatter	94 691	709
Clearing, felinbetalning	5 567	—
	<u>143 249</u>	<u>509</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	100 055	111 141
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	17 573
Upplupna elkostnader	4 439	6 032
Upplupna värmekostnader	151 342	181 794
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 964	48 669
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>555 393</u>	<u>625 102</u>
	860 193	1 017 311

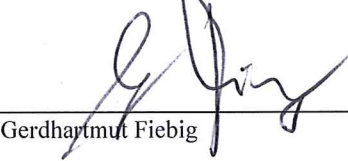
Skogås 2016- 03-08



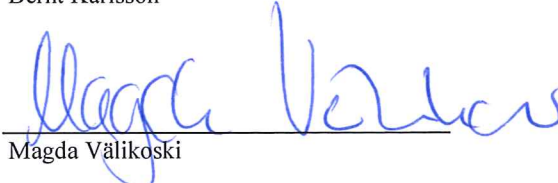
Eva Andersson



Bernt Karlsson



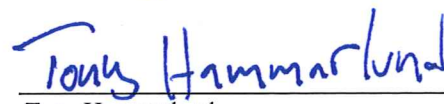
Gerdhartmut Fiebig



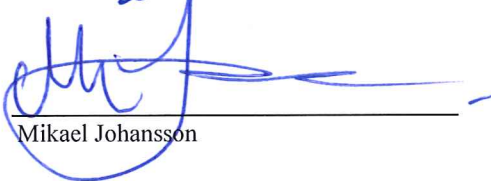
Magda Välikoski



Fredrik Kristoffersen



Tony Hammarlund



Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 07-08

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisorOlof 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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 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 8 mars 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor

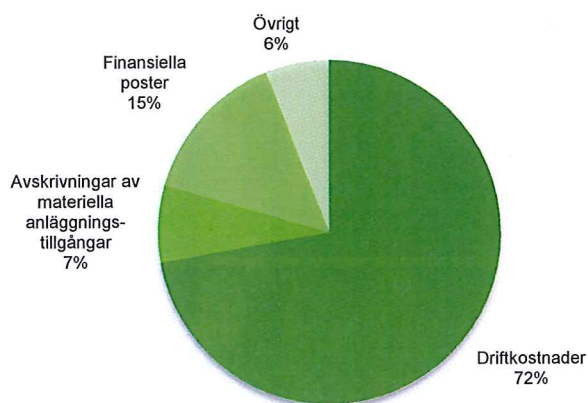


Olof Petersson
Revisor

Nyckeltal

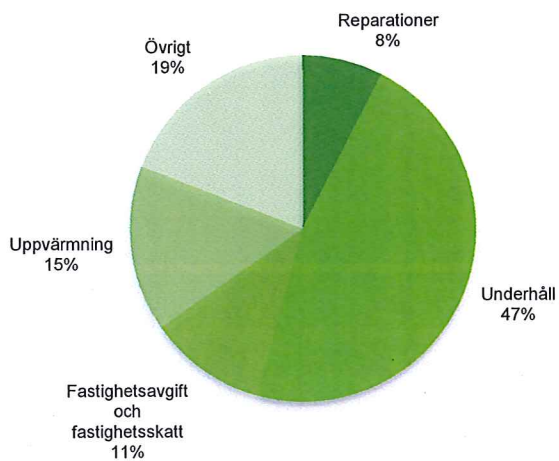
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	8 051 877	5 206 509
Övriga externa kostnader	372 015	366 770
Personalkostnader	297 993	170 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	803 784	803 784
Finansiella poster	1 623 294	1 654 960
Summa kostnader	11 148 963	8 202 988



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	609 254	646 348
Underhåll	3 766 438	1 037 930
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	893 226	874 776
Försäkringspremier	258 571	213 194
Kabel- och digital-TV	129 173	124 264
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	313 796	309 863
Trädgårdsskötsel	17 231	15 588
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 3 300
Obligatoriska besiktningar	0	25 000
Snö- och halkbekämpning	262 819	187 523
Förbrukningsmateriel	35 858	55 493
Vatten	206 179	190 160
El	62 875	69 959
Uppvärmning	1 248 242	1 243 975
Sophantering och återvinning	252 416	215 736
Summa driftkostnader	8 051 877	5 206 509



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	12103	12103
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	50	53
Underhåll	311	86
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	74	72
Försäkringspremier	21	18
Kabel- och digital-TV	11	10
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	26	26
Trädgårdsskötsel	1	1
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	2
Snö- och halkbekämpning	22	15
Förbrukningsmateriel	3	5
Vatten	17	16
El	5	6
Uppvärmning	103	103
Sophantering och återvinning	21	18
Summa driftkostnader	665	430

Kassaflödesanalys

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 813 480	1 077 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	803 784	803 784
Nedskrivningar	0	54 540
	-1 009 696	1 936 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 009 696	1 936 090
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-483 891	8 124
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 244 564	-389 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-249 023	1 555 098
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-556 277	-551 982
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-556 277	-551 982
Årets kassaflöde	-805 300	1 003 116
Likvida medel vid årets början	7 930 540	6 927 424
Likvida medel vid årets slut	7 125 240	7 930 540
(se Not 14 och Not 15)		
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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. 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 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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