Årsredovisning

Brf Sillen 1

716402-0534

Styrelsen för Brf Sillen 1, Strängnäs får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheter, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärden.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015- 2020
- Amorteringen på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oföränderliga närmaste året
- Miljöhus togs i bruk mars -18
- Park- och gatuunderhåll har under 2018 lagts på extern entreprenad

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2010-06-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigeheten Sillen 1 i Strängnäs. Fastigheten består av 59 st småhus som är upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens area är 17 558 kvm, varav 5 564 kvm är boyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse
Vid ordinarie årsstämma i juni 2018 valdes följande styrelse:

Mats Jansson Ellingsen	Ordförande	
Lars Lundin	Vice ordförande	
Leif Bengtsberg	Sekreterare	delat uppdrag
Fabiola Jara	Sekreterare	delat uppdrag
Tomas Johansson	Ledamot	
Lena Niehoff	Suppleant	
Linnea Eklund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Mats Jansson Ellingsen, Fabiola Jara, Lena Niehoff, Leif Bengtsberg

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor:
Bo Lyngéus | Ordinarie extern | Lyngéus Revisionsbyrå AB

Medlemsinformation

Under 2018 har det skett 7 st överlåtelser.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.
9 st medlemmar har lämnat och 10 st har tillkommit.
Antalet medlemmar 2018-12-31 är 91 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	**1701-1712**	**1601-1612**	**1501-1512**	**1401-1412**
Nettoomsättning	3 965	3 935	3 927	3 984	3 986
Resultat efter finansiella poster	1 033	130	432	681	499
Soliditet %	27	25	24	23	22

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	2 067 034	714 548	1 062 265	5 378 488	129 740
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				129 740	-129 740
Avsätt underhållsfond enl stadgar			138 357	-138 357	
Ianspråktagande underhållsfond			-544 777	544 777	
Årets resultat					1 032 808
Belopp vid årets utgång	**2 067 034**	**714 548**	**655 845**	**5 914 648**	**1 032 808**

	Totalt
Belopp vid årets ingång	**9 352 075**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	**0**
Avsätt underhållsfond enl stadgar	**0**
Ianspråktagande underhållsfond	**0**
Årets resultat	**1 032 808**
Belopp vid årets utgång	**10 384 883**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	6 053 004
Årets resultat	1 032 808
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 357
Summa	*6 947 455*
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	6 947 455
Summa	*6 947 455*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 965 234	3 935 090
Övriga rörelseintäkter	3	9 419	104
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 974 653**	**3 935 194**
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	4	-33 847	-187 724
Reparation och underhåll	5	-363 694	-1 042 552
Taxebundna kostnader	6	-832 656	-859 064
Fastighetsskatt / avgift		-345 892	-276 690
Övriga externa förvaltningskostnader	7	-494 536	-516 504
Styrelsearvode	8	-221 078	-274 734
Avskrivningar		-404 407	-404 407
Summa rörelsekostnader		**-2 696 110**	**-3 561 675**
Rörelseresultat		***1 278 543***	***373 519***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 797	-244 069
Summa finansiella poster		**-245 735**	**-243 779**
Resultat efter finansiella poster		***1 032 808***	***129 740***
Resultat före skatt		***1 032 808***	***129 740***
Årets resultat		***1 032 808***	***129 740***

allabrf.se

BALANSRÄKNING 1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	33 716 169	34 120 576
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*33 716 169*	*34 120 576*
Summa anläggningstillgångar		**33 716 169**	**34 120 576**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 616	13 616
Övriga fordringar		171 917	3 250 520
Summa kortfristiga fordringar		*185 533*	*3 264 136*
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 392 571	265 353
Summa kassa och bank		*4 392 571*	*265 353*
Summa omsättningstillgångar		**4 578 104**	**3 529 489**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 294 273**	**37 650 065**

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 781 582	2 781 582
Fond för yttre underhåll		655 845	1 062 265
Summa bundet eget kapital		*3 437 427*	*3 843 847*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 914 647	5 378 488
Årets resultat		1 032 808	129 740
Summa fritt eget kapital		*6 947 455*	*5 508 228*
Summa eget kapital		**10 384 882**	**9 352 075**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	26 983 278	27 247 138
Summa långfristiga skulder		**26 983 278**	**27 247 138**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		263 860	263 860
Leverantörsskulder		102 459	141 419
Skatteskulder		51 293	–
Övriga skulder		366 296	367 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 205	278 415
Summa kortfristiga skulder		**926 113**	**1 050 852**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 294 273**	**37 650 065**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Reservering till fond för inre underhåll enligt stadgar görs löpande under året.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1	100
Fastighetsförbättringar	1	100
Värmepump	3,33	30
Garage	5	20

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 766 139	3 745 499
Hyror parkering/garage	181 500	189 600
Pant- och överlåtelseavgifter	17 591	–
Öresutjämning	4	-10
	3 965 234	**3 935 089**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Återbäring Länsförsäkringar	9 419	–
Övriga intäkter	–	104
	9 419	**104**

Not 4 Fastighetsskötsel entreprenad

	2018	2017
Material fastighetsskötsel	-25 704	-150 506
Fasighetsskötsel	–	-28 972
Övriga avtalskostnader	-8 143	-8 246
	-33 847	**-187 724**

Not 5 Reparation och underhåll	2018	2017
Reparation av gemensamma utrymmen	-15 163	-115 002
Reparation lås	-4 291	-7 721
Reparation installationer	-45 471	-27 013
Reparation huskropp utvändigt	–	-164 158
Reparation markytor, utemiljö	-182 750	-138 308
Gräsklippning/trädgårdsskötsel	-71 094	–
Snöröjning och halkbekämpning	-44 925	-37 363
Underhållsarbeten	–	-552 987
	-363 694	**-1 042 552**

Not 6 Taxebundna kostnader	2018	2017
El	-107 718	-99 907
Vatten	-286 453	-283 874
Sophämtning	-73 990	-80 318
Grovsopor	-43 513	-39 650
Fasighetsförsäkring	-91 185	-84 582
Kabel-TV	-70 725	-35 358
Telefon	-20 252	-76 447
Bredband	-118 027	-154 678
Pant- och överlåtelseavgifter	-20 793	-4 250
	-832 656	**-859 064**

Not 7 Övriga externa förvaltningskostnader	2018	2017
Revisionsarvode	-32 000	-43 938
Ekonomisk förvaltning	-141 723	-118 556
Konsultarvoden	-118 975	-87 269
Bankkostnader	-2 748	–
Medlems- och föreningsavgifter	–	-5 860
Övriga förvaltningskostnader	-199 090	-260 881
	-494 536	**-516 504**

Not 8 Styrelsearvoden	2018	2017
Styrelsearvode	-115 700	-102 000
Lön	-55 100	-113 445
Övriga ersättningar	-148	-356
Sociala kostnader	-46 269	-55 253
Övriga personalkostnader	-3 861	-3 680
	-221 078	**-274 734**

Not 9	**Byggnader och mark**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ingående anskaffningsvärden		39 746 401	39 746 401
Utgående anskaffningsvärden		39 746 401	39 746 401
Ingående avskrivningar		-5 625 825	-5 221 418
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-404 407	-404 407
Utgående avskrivningar		-6 030 232	-5 625 825
Redovisat värde		**33 716 169**	**34 120 576**

Taxeringsvärde byggnad: 31 649 000
Taxeringsvärde mark: 14 470 000

Not 10	**Inventarier, verktyg och installationer**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ingående anskaffningsvärden		216 389	216 389
Utgående anskaffningsvärden		216 389	216 389
Ingående avskrivningar		-216 389	-216 389
Utgående avskrivningar		-216 389	-216 389
Redovisat värde		**0**	**0**

Not 11	**Övriga skulder till kreditinstitut**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Handelsbanken bunden ränta 0,85%		-9 258 286	-9 258 286
Handelsbanken bunden ränta 1,30%		-8 730 566	-8 994 426
Handelsbanken bunden ränta 1,26%		-9 258 286	-9 258 286
Kortfristig del av långfristiga skulder		263 860	263 860
Summa		**-26 983 278**	**-27 247 138**

Årlig amortering uppgår till 263 860 kr/år

Not 12	**Ställda säkerheter**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Fastighetsinteckningar		37 688 000	37 688 000
Summa ställda säkerheter		**37 688 000**	**37 688 000**

UNDERSKRIFTER
Strångnäs 31/3 - 2019

Leif Bengtsberg

Nadja Frisendahl Hamlin

Tomas Johansson

Lars Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2019

Bo Lyngéus
Godkänd revisor

allabrf.se

Lyngéus
revisionsbyrå ab

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sillen 1, org.nr 716402-0534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sillen 1 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

Skogsvägen 1, 645 34 Strängnäs. Telefon: 0152-18003, Fax: 0152-18012. Hemsida: www.lyngeus.se

allabrf.se

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sillen 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

allabrf.se

Lyngéus
revisionsbyrå ab

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs den 4/4 2019

Bo Lyngéus
Godkänd revisor