allabrf.se

Årsredovisning
2018

BRF SILVERFATET
769606-3937

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2000-11-20.

Äkta förening
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Silverfatet på adressen Nejlikevägen 8 i Tullinge. Föreningen har 4 lägenheter om totalt 354 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

Styrelsens sammansättning

Gareth Morgan	Ordförande
Susanne Wigskog	Suppleant
Harold Marcotte	Ledamot
Nawal Hanna Ceylan	Ledamot
Peter Åkerström	Ledamot

Valberedning
Ej relevant

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jenny Qvist	Huvudrevisor	Parsells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18. Styrelsen har under verksamhetsåretet haft 2 protokollförda sammanträden (2018-01-11 och 2018-05-03).

Utförda historiska underhåll
Fastigheten har inte varit föremål för några åtgärder eller förändringar under året.

Planerade underhåll
Målning/reparation av dörrar till boden.

Avtal med leverantörer
Fortsättning av befintliga avtal, dvs

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
El	Vattenfall
Vatten och avlopp	Botkyrka kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Föreningens samtliga lån är samlade hos Stadshypotek-Handelsbanken med totala summor på 3 270 425 kr och är uppdelade i 4 olika lån:

1. Lån nr: 250144 (1 059 882 kr), är bundet med räntesats 1,59 % till 2020-09-30 (amorteras med 922 kr per kvartal)
2. Lån nr: 213745 (997 973 kr), är bundet med räntesats 1,55 % till 2020-03-01 (amorteras med 2619 kr per kvartal)
3. Lån nr: 150824 (1 128 070 kr), är bundet med räntesats 1,45 % till 2019-03-30 (amorteras med 2893 kr per kvartal)
4. Lån nr: 85190 (84 500 kr) (målning av fasaden av husen i 2015), är rörligt med räntesats 1,45 % till 2019-03-04 (amorteras med 3250 kr per kvartal).

Summa på checkkonto nr. 601 547 152 är 2 853,14 kr.

Förändringar i avtal
Ej relevant

Medlemsinformation
Antalet medlemmar i föreningen är 5 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2018	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	226	226	226	226
Resultat efter fin. poster	68	51	24	-116
Soliditet, %	47	46	45	45
Yttre fond	203	189	175	161
Taxeringsvärde	8 646	5 774	5 774	5 664
Bostadsyta, kvm	354	354	354	354
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	637	637	637
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 238	9 369	9 499	9 613
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,84	1,85	2,88
Belåningsgrad, %	53,49	54,04	54,59	55,04

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	3 060	-	-	3 060
Fond, yttre underhåll	189	-	13	203
Balanserat resultat	-374	51	-13	-336
Årets resultat	51	-51	68	68
Eget kapital	***2 927***	***0***	***68***	***2 995***

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-336
Årets resultat	68
Totalt	**-268**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	13
Balanseras i ny räkning	-281
	-268

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		226	226
Rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		***226***	***226***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-42	-61
Övriga externa kostnader	7	-30	-27
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35	-25
Summa rörelsekostnader		***-107***	***-113***
Rörelseresultat		**119**	**113**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-50	-62
Summa finansiella poster		*-50*	*-62*
Resultat efter finansiella poster		**68**	**51**
Årets resultat		**68**	**51**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	6 114	6 137
Maskiner och inventarier	10	47	60
Summa materiella anläggningstillgångar		***6 162***	***6 197***
Summa anläggningstillgångar		***6 162***	***6 197***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12	11
Summa kortfristiga fordringar		***12***	***11***
Kassa och bank			
Kassa och bank		185	143
Summa kassa och bank		***185***	***143***
Summa omsättningstillgångar		***197***	***155***
Summa tillgångar		**6 359**	**6 352**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 060	3 060
Fond för yttre underhåll		203	189
Summa bundet eget kapital		***3 263***	***3 249***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-336	-374
Årets resultat		68	51
Summa fritt eget kapital		***-268***	***-322***
Summa eget kapital		***2 995***	***2 927***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 225	3 278
Summa långfristiga skulder		***3 225***	***3 278***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46	39
Leverantörsskulder		15	16
Skatteskulder		47	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	32	32
Summa kortfristiga skulder		***139***	***147***
Summa eget kapital och skulder		**6 359**	**6 352**

Brf Silverfatet
769606-3937

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Silverfatet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 7 812 SEK per småhus.
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	226	226
Summa	***226***	***226***

Not 3, Fastighetsskötsel

	2018	2017
Besiktning och service	0	2
Summa	***0***	***2***

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	0	1
Summa	***0***	***1***

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	6	6
Vatten	15	11
Summa	***21***	***17***

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	11	11
Fastighetsskatt	9	31
Summa	***21***	***41***

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	0	1
Kameral förvaltning	10	16
Revisionsarvoden	11	5
Övriga förvaltningskostnader	9	4
Summa	***30***	***27***

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50	61
Summa	***50***	***62***

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 529	6 529
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 529	6 529
Ingående ackumulerad avskrivning	-392	-369
Årets avskrivning	-23	-23
Utgående ackumulerad avskrivning	-415	-392
Utgående restvärde enligt plan	**6 114**	**6 137**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 000*	*2 000*

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 146	3 274
Taxeringsvärde mark	3 500	2 500
Summa	***8 646***	***5 774***

Not 10, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	199	137
Inköp	0	62
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199	199
Ingående ackumulerad avskrivning	-139	-137
Avskrivningar	-12	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-152	-139
Utgående restvärde enligt plan	**47**	**60**

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Summa	***0***	***0***

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	8	7
Förvaltning	4	4
Summa	***12***	***11***

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,59 %	1 060	1 071
Stadshypotek	2019-07-01	1,56 %	1 128	1 140
Stadshypotek	2019-03-04	1,45 %	85	98
Stadshypotek	2020-03-01	1,55 %	998	1 008
Summa			***3 270***	***3 317***
Varav amorteras inom 12 månader			*46*	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	19	19
Utgiftsräntor	1	1
Summa	***32***	***32***

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 509	3 509
Summa	***3 509***	***3 509***

Underskrifter

Tullinge, 2019 - 05 - 22
Ort och datum

Gareth Morgan
Ordförande

Susanne Wigskog
Suppleant

Harold Marcotte
Ledamot

Nawal Hanna Ceylan
Ledamot

Peter Åkerström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 22

Parsells
Jenny Qvist
Revisor

allabrf.se

PARSELLS
REVISIONSBYRÅ AB
Org.nr. 556290-1206
Östermalmsgatan 33, Box 26 122, 100 41 Stockholm
Telefon 08-24 78 70, Telefax 08-24 20 71

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silverfatet
Org.nr 769606-3937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverfatet för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silverfatet för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 22/5 2019

Parsells Revisionsbyrå AB

Jenny Qvist
Auktoriserad revisor