
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Silfverdalen
Org nr: 716417-8050



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Silfverdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-20.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 778 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 301 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kören 9 och Kvintetten 7 i Huddinge kommun. På fastigheterna finns 22 byggnader med 123 lägenheter samt 1 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1983-1984. Fastigheternas adress är Körsångarvägen 1-151 och Kvintettvägen 2-96 i Skogås.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Totalt
78	32	13	123

Dessutom tillkommer

Föreningslokal	P-platser	Garage
1	64, varav 10 stycken är gästparkering	92, varav 2 stycken används som förråd

Bostadsarea 12 103 m²

Lokalarea 107 m²

Årets taxeringsvärde 209 683 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 209 683 000 kr

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 613 tkr och planerat underhåll för 316 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 205 tkr (99 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Åtgärder OVK	21 700
Övriga arbeten markytor	55 800
Installation stolpar & belysning parkering	78 200
Balkonger	77 000
Markarbeten	83 800

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Andersson	Ordförande	2021
Mathias Holm	Vice ordförande	2021
Jenny Helg	Sekreterare	2020
Elin Holm	Ledamot	2020
Annette Lundgren	Ledamot	2021
Mehrdad Korsandpor	Ledamot	2020
Christian Richard	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kazimiera Kurzydlo	Suppleant	2020
Mauricio Friberg-Tejeda	Suppleant	2021
Michelle Grundin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020
Victor Öberg	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joacim Hofling	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mathias Idbrandt, sammankallande	2020
Moa Klässman	2020
Alexandra Schulz	2020
Knut-Lennart Havaas	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari 2019 har föreningen ekonomisk förvaltning hos Riksbyggen och teknisk förvaltning hos Delagott istället för hos HSB. I och med övergången har det inneburit byte av verksamhetssystem och arbetssätt. Det innebär att jämförelsekolumnen i årsredovisningen för 2018 inte är helt rättvis då man till viss del tillämpat olika bokföringsmetoder och bokfört på olika konton.

1 januari 2019 anställdes en Tony Hammarlund som fastighetsskötare av föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 190 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer. Riksbyggen är en medlem utan bostadsinnehav. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från 2020-01-01. Garage- och p-platserna höjs från samma datum med 49 kr respektive 46 kr.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 204	9 186	9 174	9 149	9 258
Resultat efter finansiella poster	1 523	-1 666	2 293	1 748	-1 813
Soliditet %	22	20	21	19	17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	732	730	730	730	730
Ränta, kr/m ²	72	105	116	131	144
Lån, kr/m ²	5 006	5 064	5 111	5 202	5 249

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 160 960	4 897 227	8 216 906	-1 665 760
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 665 760	1 665 760
Reservering underhållsfond		1 205 000	-1 205 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-316 465	316 465	
Årets resultat				1 523 371
Vid årets slut	4 160 960	5 785 762	5 662 611	1 523 371

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 551 146
Årets resultat	1 523 371
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 205 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	316 465
Summa	7 185 982

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 7 185 982

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 204 493	9 226 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 443	0
Summa rörelseintäkter		9 380 935	9 226 314
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 921 483	-8 238 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 937	-227 208
Personalkostnader	Not 6	-1 088 609	-536 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-777 526	-773 326
Summa rörelsekostnader		-7 106 556	-9 775 087
Rörelseresultat		2 274 379	-548 773
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	98 400	100 025
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 109	27 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-877 518	-1 278 637
Summa finansiella poster		-751 009	-1 150 837
Resultat efter finansiella poster		1 523 371	-1 699 610
Årets resultat		1 523 371	-1 699 610

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	67 441 761	68 215 087
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	37 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 479 561	68 215 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 025 000	1 025 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		68 504 561	69 240 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		222	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		0	1 337 012
Övriga fordringar	Not 14	197 117	166 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	312 198	237 079
Summa kortfristiga fordringar		509 537	1 740 385
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 645 595	7 563 427
Summa kassa och bank		10 645 595	7 563 427
Summa omsättningstillgångar		11 155 133	9 303 811
Summa tillgångar		79 659 694	78 543 898

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 160 960	4 160 960	
Fond för yttre underhåll	5 785 762	4 897 227	
Summa bundet eget kapital	9 946 722	9 058 187	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 662 611	8 216 906	
Årets resultat	1 523 371	-1 665 760	
Summa fritt eget kapital	7 185 982	6 551 146	
Summa eget kapital	17 132 704	15 609 333	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	60 272 258	49 029 436
Summa långfristiga skulder		60 272 258	49 029 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	845 607	12 798 632
Leverantörsskulder		153 410	604 384
Skatteskulder	Not 18	83 610	83 395
Övriga skulder	Not 19	18 740	23 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 153 365	395 292
Summa kortfristiga skulder		2 254 732	13 905 129
Summa eget kapital och skulder		79 659 694	78 543 898

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Djupbehållare	Linjär	20
Arbetsfordon	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 857 512	8 830 980
Hyror, garage	283 985	0
Hyror, p-platser	62 996	0
Hyror	0	367 195
Överlåtelseavgifter	0	-4 549
Pantavgifter	0	1 778
Bruttoomsättning	0	93 865
Hysesbortfall	0	-22 955
Summa nettoomsättning	9 204 493	9 266 314

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	45 878	0
Pant- och överlåtelseavgifter	19 536	0
Fakturerade kostnader	1 440	0
Återvunna fordringar	245	0
Q-park och avgift för andrahandsuthyrning	38 741	0
Försäkringsersättningar	70 603	0
Summa övriga rörelseintäkter	176 443	0

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-316 465	-3 873 049
Reparationer	-612 592	-175 504
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-990 027	-960 876
Försäkringspremier	-333 526	-327 544
Kabel- och digital-TV	-254 739	-174 602
Serviceavtal	-26 704	0
Obligatoriska besiktningar	-5 750	0
Snö- och halkbekämpning	-134 471	-270 789
Förbrukningsinventarier	-74 165	0
Vatten	-319 476	-244 062
Fastighetsel	-78 811	-84 687
Uppvärmning	-1 327 105	-1 302 431
Sophantering och återvinning	-233 748	-214 348
Förvaltningsarvode drift	-213 904	-186 745
Förvaltningskostnader	0	-354 093
Övriga driftkostnader	0	-69 403
Summa driftkostnader	-4 921 483	-8 238 132



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration (Riksbyggen)	-163 664	0
Bredband	-15 442	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 375	-25 400
Övriga förvaltningskostnader	-63 998	0
Kreditupplysningar	-1 939	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 286	0
Kontorsmateriel	-10 979	0
Telefon och porto	-3 064	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 150	-6150
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-4 490	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-91 131
Konsultkostnader	0	-110 677
Summa övriga externa kostnader	-318 937	-233 358

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-443 300	0
Styrelsearvoden	-230 000	-230 000
Sammanträdesarvoden	-112 000	-91 525
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 700	-99 100
Övriga personalkostnader	-36 540	0
Sociala kostnader	-226 069	-115 796
Summa personalkostnader	-1 088 609	-536 421

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-756 645	-756 645
Avskrivning Djupbehållare	-16 681	-16 681
Avskrivning Arbetsfordon	-4 200	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-777 526	-773 326

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	98 400	100 025
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	98 400	100 025

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från SBAB	27 904	27 253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	205	0
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	0	521
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 109	27 774

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-876 389	-1 278 637
Övriga räntekostnader	-1 129	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-877 518	-1 278 637

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	89 732 910	89 732 910
Mark	3 600 000	3 600 000
Djupbehållare	333 619	333 619
	93 666 529	93 666 529
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 666 529	93 666 529

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-25 418 080	-24 661 435
Djupbehållare	-33 362	-16 681
	-25 451 442	-24 678 116
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-756 645	-756 645
Årets avskrivning djupbehållare	-16 681	-16 681
	-773 326	-773 326
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 224 768	-25 451 442
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 441 761	68 215 087

Varav

Byggnader	63 558 185	64 314 830
Mark	3 600 000	3 600 000
Djupbehållare	283 576	300 257

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Arbetsfordon	42 000	0
	42 000	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Arbetsfordon	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Arbetsfordon	-4 200	0
	-4 200	0
Akkumulerade avskrivningar		
Arbetsfordon	-4 200	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 200	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 800	0
Varav		
Arbetsfordon och andra transportmedel	37 800	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 025 000	1 025 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 025 000	1 025 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	197 117	166 294
Summa övriga fordringar	197 117	166 294

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	181 248	152 278
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 301	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 477	46 090
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 173	38 711
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 198	237 079

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	8 572 034	7 544 130
Transaktionskonto Swedbank	2 055 531	0
Företagskonto Swedbank	18 030	19 296
Avräkningskonto HSB Södertörn	0	0
Summa kassa och bank	10 645 595	7 563 427

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	61 117 865	61 828 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-845 607	-12 798 632
Långfristig skuld vid årets slut	60 272 258	49 029 436

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,96%	2020-06-12	12 226 540,00	0,00	133 286,00	12 093 254,00
SBAB	1,84%	2020-11-20	11 827 639,00	0,00	76 917,00	11 750 722,00
SBAB	1,18%	2021-06-08	10 242 333,00	0,00	250 000,00	9 992 333,00
SBAB	1,61%	2022-01-21	12 226 541,00	0,00	0,00	12 226 541,00
SBAB	1,59%	2023-11-10	15 305 015,00	0,00	250 000,00	15 055 015,00
Summa			61 828 068,00	0,00	710 203,00	61 117 865,00

845 607 kr betraktas som kortfristig del av lån då de ska amorteras nästkommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	83 610	83 395
Summa skatteskulder	83 610	83 395

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	18 740	2 318
Clearing	0	21 108
Summa övriga skulder	18 740	23 426

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	50 700	0
Upplupna räntekostnader	49 996	88 341
Upplupna elkostnader	6 138	10 042
Upplupna vattenavgifter	21 646	0
Upplupna värmekostnader	169 573	161 801
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 508	109 608
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 356	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	755 948	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 153 365	395 292

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	90 087 000	91 337 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



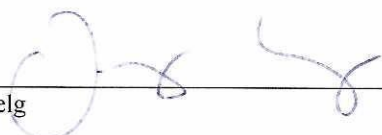
Styrelsens underskrifter

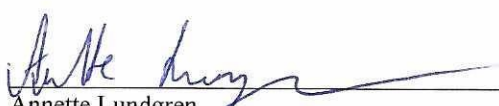
Huddinge 2020-04-19
Ort och datum


Eva Andersson


Elin Holm


Mathias Holm



Jenny Helg


Annette Lundgren


Mehrdad Korsandpor


Christian Richard

Vår revisionsberättelse lämnats 2020-04-19


Per Engzell
Engzells Revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisör


Victor Öberg
Föreningsvald revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen, org.nr 716417-8050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån 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 misstag, 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-19



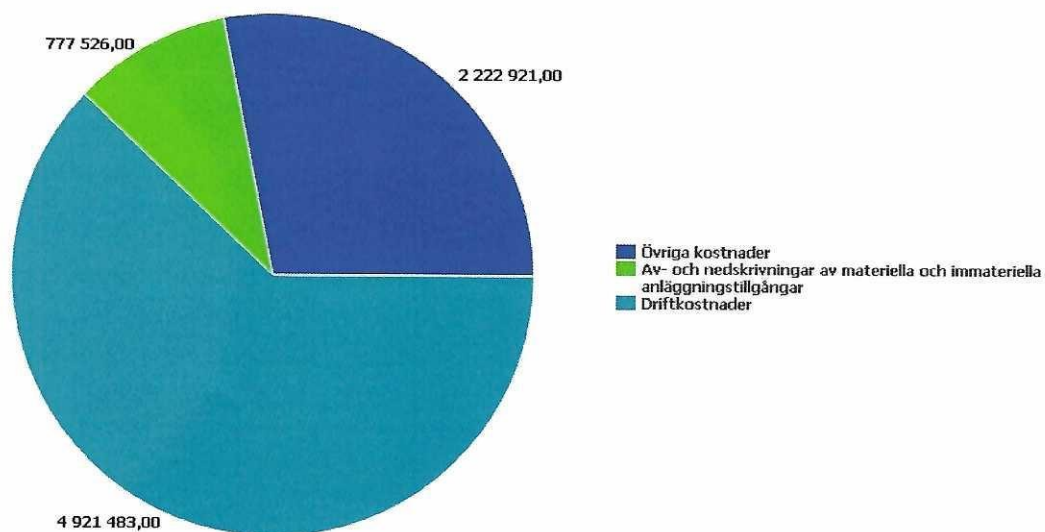
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Viktor Öberg
Revisor

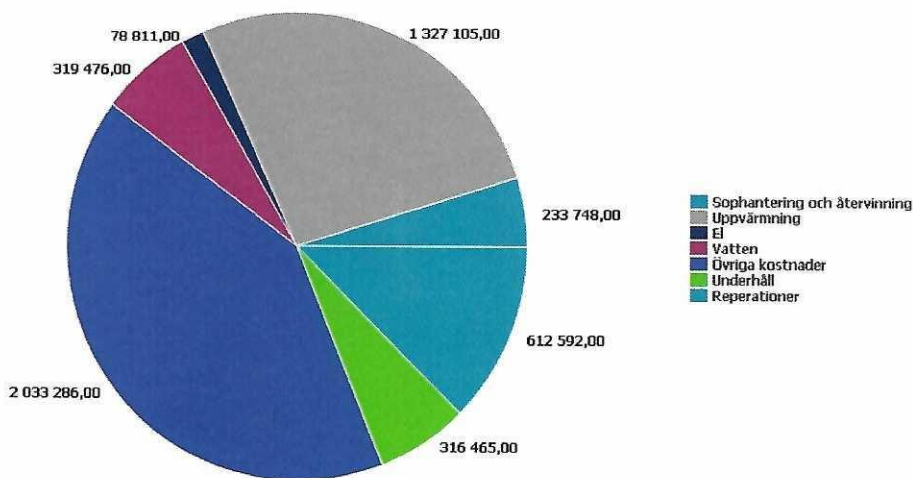
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 921 483	8 238 132
Övriga externa kostnader	317 397	233 358
Personalkostnader	1 154 515	536 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	777 526	773 326
Finansiella poster	751 009	1 278 837
Summa kostnader	7 921 930	11 060 074



Driftkostnadsfördelning*

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	61 564	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	14 901	0
Fastighetsskötsel och städning (från HSB)	0	149 812
Övriga driftkostnader (från HSB)	0	69 403
Serviceavtal	26 704	0
Obligatoriska besiktningkostnader	5 750	0
Snö- och halkbekämpning	134 471	270 789
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	11 016	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	18 130	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	50 820	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	37 135	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4 875	0
Rep Installationer köpta tjänster El	36 351	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	2 750	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	120 319	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	36 348	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	31 792	0
Vattenskador	263 055	0
Reparation (från HSB)	0	175 504
Underhåll (från HSB)	0	3 873 049
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	21 694	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	294 771	0
Fastighetsel	78 811	84 687
Uppvärmning	1 327 105	1 302 431
Vatten	319 476	244 062
Sophämtning	233 748	214 348
Fastighetsförsäkring	333 526	327 544
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	254 739	174 602
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	132 810	0
Förvaltningskostnader (från HSB)	0	354 093
Underhållsplanering	4 629	0
Fastighetskostnader	990 027	960 876
Förbrukningsinventarier	34 735	91 131
Förbrukningsmaterial	34 595	0
Arbetskläder och skyddsmaterial	4 835	0
Summa driftkostnader	4 921 483	8 238 132



* Enligt tillgängliga uppgifter från HSB för jämförelseår 2018. Har inte tillgång till mer specifik uppdelning.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

