



Årsredovisning 2020

Brf Silvertärnan

Org. 769611-6131

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Axel Wennergrens Väg 18, 135 39 Tyresö
www.brfsilvertarnan.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Järnet 10 i Tyresö kommun förvärvades 2005-08-29.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Axel Wennergrens Väg 16-22, Tyresö Fastigheten byggdes 2006 och har värdeår 2006.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 126 kvm. I föreningen finns 65 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende samt till Tyresö kommun. I dagsläget är ingen kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
20 st 1,5 rum och kök
16 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Samtliga 64 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med HSB Tyresö och Ekströms Allservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Sanering av vindsutrymmen	2015
Genomgång av tak	2015
Brandsyn	2015
Underhåll hissar	2016
Målning av samtliga entréer	2017
Byte av samtliga kodlås	2017
Upprustning gemensamhetslokalen	2017
Utvändig målning av förråd	2018
OVK	2018
Underhåll grönytor	2019
Brandskydd	2019
OVK-åtgärder	2019

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-12-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-11-09. Styrelsen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 81 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 87. Under året har 13 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bashkim Morina	ledamot/ordf.
Ann Persson	ledamot
Lina Andersson	ledamot
Pål Axelsson	suppleant
Rolf Karlström	suppleant
Cecilia Rigolet	suppleant

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund & Partners valts.

Valberedningen består av Emma Lindberg.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

I slutet av mars satte föreningens ordförande Bashkim Morina upp dispensers med handsprit i portarna 16, 18 och 20 där det bor flest medlemmar som tillhör riskgruppen för att drabbas av Covid-19.

Under april anlätades Sadex AB för att förbättra taksäkerheten på fastighetens yttertak. Den 26 augusti gjordes underhållsarbete i tvättstugan.

Tillsammans med syskonföreningar Brf Tornsvälan och Brf Björktrasten inköptes en flaggstång 14 m med vimpel och en flagga till varje förening samt ljusgarn. Stången sattes upp vecka 38 och vecka 47 monterades ljusgarnen.

Hissarna i port 16 och 18 har under hösten genomgått en stor renovering, motsvarande renoveringsarbete av hissarna i port 20 och 22 kommer att äga rum under våren 2021.

Bygget grannfastigheten Järnet 7 har fortgått under året och punkthuset med namnet "Terrassen Elva" blev inflyttningsklart under våren. De andra husen som fått namnet "Allén" började inflyttningarna 3 november och ska vara klara 15 april 2021.

Därefter börjar återställande av Axel Wennergrens väg som är en enskild väg som tre föreningar, Brf Tornsvälan, Brf Björktrasten och vår förening Brf Silvertärnan äger.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror på minskade kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har också minskat under året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen i år ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen hade vid ingången av året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Taktsäkerhet yttertak	44
Underhållsarbete tvättstuga	3,8
Flaggstång m ljusgran	10
Renovering Hissar	76

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 320 Kkr för nästa år, se nedan. I övrigt har en avstämning gjorts mot den Underhållsplan som finns för fastigheten. Planen följs och några mer omfattande underhållsarbeten är inte aktuella för de närmaste åren.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt den underhållsplan som

finns upprättad. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering hiss	2021	160
Målning av trapphus	2021	80
Diverse målningsarbete	2021	80

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 510 000	1 786 755	1 669 713	202 248	70 168 716
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		140 000	-140 000		
Nyttjande yttre fond		-250 000	250 000		
Balanseras i ny räkning			202 248	-202 248	
Årets resultat				354 623	354 623
Belopp vid årets utgång	66 510 000	1 676 755	1 981 961	354 623	70 523 339

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	4 336	4 299	4 375	4 356	4 379
Resultat efter finansiella poster, Kkr	355	202	461	317	439
Soliditet, %	60,5	59,7	58,2	57,6	57,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	938	938	938	938	938
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 987	11 290	12 017	12 259	12 381
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 120	16 120	16 120	16 120	16 120
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,28	1,33	1,23	1,41	1,28
Fastighetens belåningsgrad, % **	40,3	41,1	43,3	43,8	43,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	1 981 961
Årets resultat	<u>354 623</u>
	2 336 584
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	140 000
Uttag ur yttre fond	-120 000
I ny räkning överföres	<u>2 316 584</u>
	2 336 584

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 335 961	4 298 940
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 335 961	4 298 940
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 001 333	-2 062 530
Övriga externa kostnader	4	-131 888	-134 728
Personalkostnader	5	-133 520	-132 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 126 914	-1 126 914
Summa rörelsens kostnader		-3 393 655	-3 456 614
Rörelseresultat		942 306	842 326
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-587 683	-640 078
Summa finansiella poster		-587 683	-640 078
Resultat efter finansiella poster		354 623	202 248
Årets resultat		354 623	202 248

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	112 425 082	113 452 782
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>833 853</u>	<u>933 067</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		113 258 935	114 385 849
Summa anläggningstillgångar		113 258 935	114 385 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 056	24 731
Övriga fordringar		6 487	1 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>108 188</u>	<u>127 927</u>
Summa kortfristiga fordringar		135 731	153 927
Kassa och bank		3 120 828	2 938 611
Summa omsättningstillgångar		3 256 559	3 092 538
SUMMA TILLGÅNGAR		116 515 494	117 478 387

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	66 510 000	66 510 000
Yttre fond	1 676 755	1 786 755
Summa bundet eget kapital	68 186 755	68 296 755
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 981 961	1 669 713
Årets resultat	354 623	202 248
Summa fritt eget kapital	2 336 584	1 871 961
Summa eget kapital	70 523 339	70 168 716
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	44 082 224	45 582 224
Summa långfristiga skulder	44 082 224	45 582 224
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 250 000	1 000 000
Leverantörsskulder	164 717	151 329
Aktuell skatteskuld	5 183	47 226
Övriga skulder	1 241	6 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 488 790	522 817
Summa kortfristiga skulder	1 909 931	1 727 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 515 494	117 478 387

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	942 306	842 326
Avskrivningar	1 126 914	1 126 914
Erlagd ränta	-587 683	-640 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 481 537	1 329 162
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 675	-24 117
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	14 521	-1 290
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	13 388	11 934
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-80 904	28 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 432 217	1 343 824
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 250 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-3 000 000
Förändring av likvida medel	182 217	-1 656 175
Likvida medel vid årets början	2 938 611	4 594 786
Likvida medel vid årets slut	3 120 828	2 938 611

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad: Progressiv avskrivning har tillämpats fram till 2013, från 2014 är avskrivningen på 100 år i och med det nya K2 regelverket

Installationer: 15 år

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	3 871 025	3 871 375
	Bredband internetanslutning	126 720	126 720
	P-plats hyra momspliktig	33 050	27 000
	El	167 339	166 628
	Hyresintäkt p-plats	114 810	89 000
	Övriga intäkter	23 017	18 217
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 335 961	4 298 940

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	187 170	104 901
	Städ	103 873	97 050
	Reparationer och underhåll	197 985	118 391
	Planerat underhåll	3 663	135 094
	Fastighetsel	344 138	284 495
	Fjärrvärme	327 472	371 021
	Vatten	217 592	204 683
	Sophämtning	119 558	131 309
	Försäkringspremier	70 838	61 555
	Fastighetsskatt/avgift	98 315	89 112
	Bredband / Stadsnät	117 954	117 108
	Övriga driftkostnader	<u>212 775</u>	<u>347 811</u>
	Summa driftkostnader	2 001 333	2 062 530

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	81 564	79 576
	Revisionsarvode	17 500	12 500
	Telefon	5 316	5 968
	Överlåtelse/pant kost.	18 325	18 377
	IT tjänster	4 477	4 462
	Övriga externa kostnader	<u>4 706</u>	<u>13 845</u>
	Summa övriga externa kostnader	131 888	134 728

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	107 637	108 213
	Sociala avgifter	<u>25 883</u>	<u>24 229</u>
	Summa personalkostnader	133 520	132 442

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>120 981 250</u>	<u>120 981 250</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 981 250	120 981 250
	Ingående avskrivningar	-7 528 468	-6 500 768
	Årets avskrivningar	<u>-1 027 700</u>	<u>-1 027 700</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 556 168</u>	<u>-7 528 468</u>
	Utgående redovisat värde	112 425 082	113 452 782
	Redovisat värde byggnader	94 213 832	95 241 532
	Redovisat värde mark	<u>18 211 250</u>	<u>18 211 250</u>
	Summa redovisat värde	112 425 082	113 452 782
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 400 000	61 400 000
	varav byggnader:	48 000 000	48 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>1 521 066</u>	<u>1 521 066</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 521 066	1 521 066
	Ingående avskrivningar	-587 999	-488 785
	Årets avskrivningar	<u>-99 214</u>	<u>-99 214</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-687 213	-587 999
	Utgående redovisat värde	833 853	933 067
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	24 520	20 775
	Kabel-TV/Bredband	29 605	29 488
	Fastighetsskötsel	26 614	27 514
	Ekonomisk förvaltning	21 226	20 391
	Övr förutbet kostn o uppl int	<u>6 223</u>	<u>29 759</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 188	127 927

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	6 000 000	4 000 000
	Amortering efter 5 år	38 082 224	41 582 224
	Summa långfristiga skulder	44 082 224	45 582 224

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,39	750 000	13 350 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,19		10 000 000
Stadshypotek	2023-12-01	1,27		9 982 224
Stadshypotek	2024-09-30	1,00	500 000	12 000 000
Summa			1 250 000	45 332 224
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-1 250 000
Summa långfristiga skulder				44 082 224

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	EI	40 335	39 781
	Fjärrvärme	23 500	52 689
	Förskottsbetalda intäkter	338 142	340 845
	Räntor	53 679	55 990
	Övriga upplupna kostnader	33 134	33 512
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488 790	522 817

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>54 600 000</u>	<u>54 600 000</u>
Summa ställda säkerheter	54 600 000	54 600 000

Tyresö 2021-

Bashkim Morina

Ann Persson

Lina Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor