

Brf Silverdalsgrinden
Org nr 769612-4192

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Claesson	Ordförande	2020
Jonas Parthén	Ledamot	2020
Susanne Pellas	Ledamot	2021
Margareta Vang	Ledamot	2021

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-05-11 hos Bolagsverket.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Dag Carlsson och Anna Segerpalm.

Föreningsstämman reserverade 0,7 pBb (32 550 kr) i arvode till styrelsen. Därtill reserverades 0,05 pBb (2 325 kr) i arvode till teknik- och trädgårdsgrupp.

Föreningen äger fastigheten Mönstringen 1 i Sollentuna kommun. På fastigheten finns 5 st flerbostadshus innehållande 30 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning enligt följande:

- 10 st 2 rum med köksdel, 50 kvm
- 10 st 2 rum med köksdel, 63 kvm
- 9 st 3 rok rum med köksdel, 76 kvm
- 1 st 4 rok rum med köksdel, 76 kvm

Nybyggnadsår och värdeår 2005. Total boyta 1 890 m².

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen följer i allt väsentligt den underhållsplan som upprättades av MBF år 2016 med undantag för att vissa mindre underhållsåtgärder har tidigare lagts.

År 2019 inträffade följande väsentliga händelser:

- En insättning om 375 000 kr gjordes till föreningens nyöppnade sparkonto i Collector Bank. Inlåningsräntan har i genomsnitt uppgått till 0,75 % under året.
- Reparationer och underhåll har genomförts avseende färg för målning av spaljéer samt olja för terrasser. Vidare har en fuktkontroll genomförts i en lägenhet samt att ett stopp i en lägenhet har åtgärdats.

Under våren och hösten arrangerades gårdsstädningar som utfördes tillsammans med föreningens medlemmar och avslutades med korvgrillning och fika. Föreningen hade tidigare en trädgårdsgrupp som arrangerade gårdsstädningar, skötte blominköp m.m. På grund av avflyttningar har gruppen upphört och styrelsen välkomnar nya krafter som vill ta vid.

Teknikgruppen har genomfört sedvanligt underhåll av lampor samt gjort en översyn och åtgärdat visst takunderhåll.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2020.

Styrelsen vill informera om att det finns en facebook sida för föreningens medlemmar som heter BRF Silverdalsgrinden.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 506 096	1 506 096	1 506 096	1 506 096
Resultat efter finansiella poster	kr	164 464	70 294	125 426	-57 734
Soliditet	%	56	56	55	55
Likviditet	%	432	347	314	170
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	797	797	797	797
Låneskuld per totala kvm	kr	10 239	10 392	10 548	10 597
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	118	124	120	122

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	24 550 000	0	607 044	-276 697	70 294
Reservering till yttre fond			227 000	-227 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-31 000	31 000	
Balansering av föregående års resultat				70 294	-70 294
Årets resultat					<u>164 464</u>
Belopp vid årets utgång	24 550 000	0	803 044	-402 404	164 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-402 403
Årets resultat	164 464
	<hr/>
	-237 939

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	227 000
I ny räkning balanseras	-464 939
	<hr/>
	-237 939

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	164 464
Dispositioner	-227 000
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-62 536
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 030 044
---	-----------

UTKAST

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 506 096	1 506 096
Summa rörelseintäkter		1 506 096	1 506 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-521 342	-577 238
Periodiskt underhåll	5	0	-31 000
Övriga externa kostnader	6	-81 576	-102 305
Arvoden och personalkostnader	7	-45 833	-26 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 714	-387 714
Summa rörelsekostnader		-1 036 465	-1 124 366
<i>Rörelseresultat</i>		<i>469 631</i>	<i>381 730</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 765	20 524
Räntekostnader		-329 932	-331 960
Summa finansiella poster		-305 167	-311 436
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>164 464</i>	<i>70 294</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>164 464</i>	<i>70 294</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		164 464	70 294
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	31 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-227 000	-227 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-62 536	-125 706

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	43 255 191	43 642 328
Inventarier, verktyg och installationer	10	13 282	13 859
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>43 268 473</u>	<u>43 656 187</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 000	3 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		43 271 473	43 659 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	27	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 942	47 999
Klientmedel i SHB		1 004 372	1 122 751
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 050 341</u>	<u>1 170 781</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	377 134	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>377 134</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		1 427 475	1 170 781
Summa tillgångar		44 698 948	44 829 968

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		24 550 000	24 550 000
Fond för yttre underhåll		803 044	607 044
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>25 353 044</u>	<u>25 157 044</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-402 404	-276 697
Årets resultat		164 464	70 294
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-237 940</u>	<u>-206 403</u>
Summa eget kapital		25 115 104	24 950 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	19 253 026	19 542 155
Summa långfristiga skulder		19 253 026	19 542 155
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		98 089	98 421
Skatteskulder		1 534	3 178
Övriga skulder	15	0	5 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 195	229 775
Summa kortfristiga skulder		330 818	337 172
Summa eget kapital och skulder		44 698 948	44 829 968

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2108
Bredband	10 år	(färdigavskrivet 2015)
Motorvärmare	10 år	(färdigavskrivet 2015)
Postboxar	30 år	t.o.m. år 2042

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av de tre bundna lånen hos SBAB omsattes 2020-01-17. I samband med omsättningen amorterades lånet med 700 000 kr och kvarstående del av lånet, 5 304 000 kr, bands på två år till en ränta på 1,14%. Den tidigare räntan, före omsättning, uppgick till 1,71%.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 506 096	1 506 096
Brutto	1 506 096	1 506 096
Summa nettoomsättning	<u>1 506 096</u>	<u>1 506 096</u>

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	21 391	29 649
Reparationer, löpande underhåll	22 314	76 353
Elavgifter	26 204	25 578
Uppvärmning	223 545	234 017
Vatten och avlopp	77 102	65 944
Renhållning	35 816	33 309
Försäkringar	44 847	43 478
Kabel-TV/Internet	28 813	28 800
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 310	40 110
Summa driftskostnader	<u>521 342</u>	<u>577 238</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Målning staket	0	31 000
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>31 000</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 006	0
Porto	180	340
Revision	12 200	11 900
Föreningsmöten	8 848	14 704
Ekonomisk och administrativ förvaltning	51 170	50 340
Övriga förvaltningskostnader	5 122	7 845
Konsultarvoden	0	16 125
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	451	451
Summa övriga externa kostnader	<u>81 577</u>	<u>102 305</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	32 550	20 000
Arvode övrigt (teknik- och trädgårdsgrupp)	2 325	0
Sociala kostnader	10 958	6 109
Summa arvoden, personalkostnader	<u>45 833</u>	<u>26 109</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 562	2 491
Övriga ränteintäkter	69	0
Collector Bank	2 134	0
Utdelning MBF	21 000	18 000
Summa finansiella intäkter	<u>24 765</u>	<u>20 524</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 475 119	37 475 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 475 119	37 475 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 632 791	-2 245 654
Årets avskrivningar	-387 137	-387 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 019 928	-2 632 791
Utgående planenligt värde	<u>34 455 191</u>	<u>34 842 328</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 800 000	8 800 000
Utgående planenligt värde	8 800 000	8 800 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>43 255 191</u>	<u>43 642 328</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	8 400 000
	<u>37 200 000</u>	<u>30 600 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	37 200 000	30 600 000
	<u>37 200 000</u>	<u>30 600 000</u>
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 321	17 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 321	17 321
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 462	-2 885
Årets avskrivningar	-577	-577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 039	-3 462
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>13 282</u>	<u>13 859</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	27	31
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>27</u>	<u>31</u>

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Collector Bank	377 134	0
Summa Kassa och Bank	<u>377 134</u>	<u>0</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	1,80	2021-04-16	5 447 996
SBAB	1,58	2022-03-18	7 899 119
SBAB	1,71	2020-01-17	6 004 000
Summa:			19 351 115
Avgår kortfristig del			-98 089
Summa skulder till kreditinstitut			19 253 026
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			18 860 670

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	21 790 000	21 790 000
Summa ställda säkerheter	<u>21 790 000</u>	<u>21 790 000</u>

Not 15 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	0	2 831
Sociala avgifter	0	2 967
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>5 798</u>

Stockholm _____ - ____ - ____

Peter Claesson
Ordförande

Jonas Parthén
Ledamot

Susanne Pellas
Ledamot

Margareta Vang
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

UTKAST