



# 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.brsilvertarnan.se](http://www.brsilvertarnan.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://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 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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 inflyttingarna 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
Taksäkerhet 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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>66 510 000</b>	<b>1 786 755</b>	<b>1 669 713</b>	<b>202 248</b>	<b>70 168 716</b>
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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 510 000</b>	<b>1 676 755</b>	<b>1 981 961</b>	<b>354 623</b>	<b>70 523 339</b>

## 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>
	<b>2 336 584</b>
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	140 000
Uttag ur yttre fond	-120 000
I ny räkning överföres	<u>2 316 584</u>
	<b>2 336 584</b>

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 335 961	4 298 940
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>4 335 961</b>	<b>4 298 940</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 393 655</b>	<b>-3 456 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>942 306</b>	<b>842 326</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-587 683	-640 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-587 683</b>	<b>-640 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>354 623</b>	<b>202 248</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>354 623</b>	<b>202 248</b>

# BALANSRÄKNING

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



## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	66 510 000	66 510 000
Yttre fond	1 676 755	1 786 755
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>68 186 755</b>	<b>68 296 755</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 981 961	1 669 713
Årets resultat	354 623	202 248
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 336 584</b>	<b>1 871 961</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>70 523 339</b>	<b>70 168 716</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	44 082 224	45 582 224
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>44 082 224</b>	<b>45 582 224</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
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	488 790	522 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 909 931</b>	<b>1 727 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>116 515 494</b>	<b>117 478 387</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	942 306	842 326
Avskrivningar	1 126 914	1 126 914
Erlagd ränta	-587 683	-640 078
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 481 537</b>	<b>1 329 162</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 432 217</b>	<b>1 343 824</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-1 250 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 250 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>182 217</b>	<b>-1 656 175</b>
Likvida medel vid årets början	2 938 611	4 594 786
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 120 828</b>	<b>2 938 611</b>

## 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. Lansspråktagande 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
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>4 335 961</b>	<b>4 298 940</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetskötsel	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
	Fastighetskatt/avgift	98 315	89 112
	Bredband / Stadsnät	117 954	117 108
	Övriga driftkostnader	212 775	347 811
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 001 333</b>	<b>2 062 530</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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	4 706	13 845
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>131 888</b>	<b>134 728</b>

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

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	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>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 425 082</b>	<b>113 452 782</b>
	Redovisat värde byggnader	94 213 832	95 241 532
	Redovisat värde mark	<u>18 211 250</u>	<u>18 211 250</u>
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>112 425 082</b>	<b>113 452 782</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 400 000	61 400 000
	varav byggnader:	48 000 000	48 000 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>1 521 066</u>	<u>1 521 066</u>
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 521 066</b>	<b>1 521 066</b>
	Ingående avskrivningar	-587 999	-488 785
	Årets avskrivningar	<u>-99 214</u>	<u>-99 214</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-687 213</b>	<b>-587 999</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>833 853</b>	<b>933 067</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	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>
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>108 188</b>	<b>127 927</b>

## 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
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>44 082 224</b>	<b>45 582 224</b>

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
<b>Summa</b>			<b>1 250 000</b>	<b>45 332 224</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-1 250 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>44 082 224</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	El	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
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>488 790</b>	<b>522 817</b>

## 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

# Verifikat

Transaktion 09222115557445448822

## Dokument

ÅR 2020 Brf Silvertärnan  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2021-04-23 08:20:49 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2021-04-23 13:01:41 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
matilda.berg@edlundpartners.se  
+46738487187

## Signerande parter

Bashkim Morina (BM)  
Personnummer 860329-5216  
bashkim.morina@rahmqvist.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bashkim Morina"  
Signerade 2021-04-23 10:50:03 CEST (+0200)

Lina Andersson (LA)  
Personnummer 950423-8123  
lina95andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINA ANDERSSON"  
Signerade 2021-04-23 12:03:51 CEST (+0200)

Ann Persson (AP)  
Personnummer 460316-0567  
ann\_persson@telia.com



Andreas Wassberg (AW)  
Personnummer 821210-6358  
andreas@edlundpartners.se





# Verifikat

Transaktion 09222115557445448822



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN  
ELISABETH PERSSON"  
Signerade 2021-04-23 08:53:56 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2021-04-23 13:01:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

