

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silverlönnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Zandra Cedén	Ledamot	
Kerstin Hellsten	Ledamot	
Magnus Minnema Lindhé	Ledamot	
Josefine Sellberg	Ledamot	
Per Viberth	Ledamot	Ordförande
Jenny Bergman	Suppleant	
Emma Lindén	Suppleant	
Michael Regmert	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie Extern	PwC
Hans Norman	Suppleant Extern	PwC

Valberedning

Margareta Fröjd
David Petersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-15.

Extra föreningsstämma hölls 2015-02-09, med anledning av stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pudeln 2	2011	Sundbyberg
Fågelhunden 33	2011	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme samt frånluftsvärmepump för värmeåtervinning..

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.

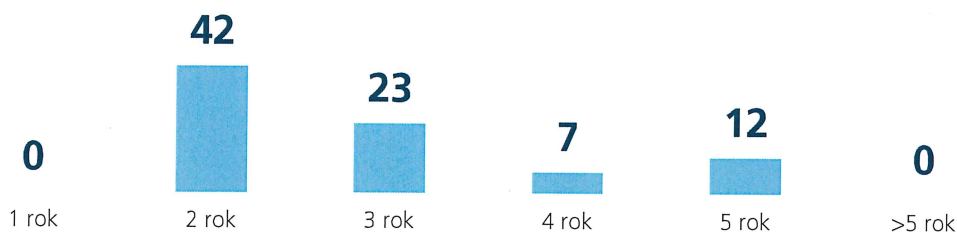
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 526 m², varav 6 178 m² utgör lägenhetsyta och 1 348 m² utgör garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2037.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB
Hisskötsel och jour	Kone AB
Telefoni, Bredband och TV	TeliaSonera Sverige AB
Teknisk förvaltning (inkl markskötsel) av gemensamhetsanläggningen	Wahlings Installationsservice AB
Städning av föreningens allmänna utrymmen och gemensamhetsanläggningen	Städpoolen Scandinavia AB
Hämtning av källsortering	Sita Sverige AB

2

Föreningens ekonomi

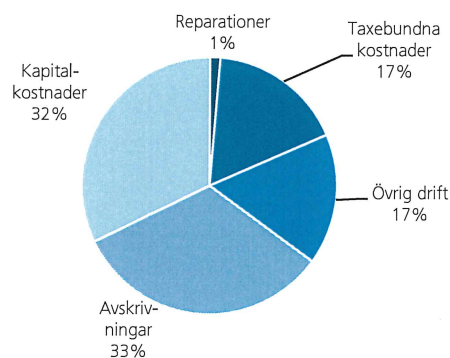
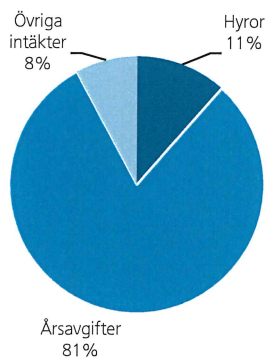
Föreningen har gjort en extra amortering om 1,5 miljoner kronor.

Föreningen har anlitat Finopti för omsättning av ett lån under året. Det resulterade i att lånet omsattes till en ränta på 1,32 % och fem års bindningstid.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 116 026	1 124 151
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 516 571	4 520 663
Finansiella intäkter	606	2 092
Minskning kortfristiga fordringar	40 570	184 734
	4 557 747	4 707 489
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 627 802	1 478 370
Finansiella kostnader	1 471 268	1 594 392
Minskning av långfristiga skulder	1 522 400	532 900
Minskning av kortfristiga skulder	85 645	109 951
	4 707 116	3 715 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 966 657	2 116 026
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-149 369	991 875

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler med 1 procent av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st.

Överlåtelser under året: 17 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 135st.

Tillkommande medlemmar: 23 st.

Avgående medlemmar: 21 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 537	9 784	9 870
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	27
Värmekostnad/m ² totalyta	43	78	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	195	258	247
Soliditet (%)	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-81	-49	1 235
Nettoomsättning (tkr)	4 514	4 476	4 356

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 178 m² bostäder och 1 348 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 839
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	877 266
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 450
summa balanserat resultat	641 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	641 977
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	4 513 668	4 475 589
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 902	45 074
Summa rörelseintäkter		4 516 571	4 520 663
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 195 465	-1 240 361
Övriga externa kostnader	Not 4	-344 614	-150 940
Personalkostnader	Not 5	-87 723	-87 069
Avskrivningar	Not 6	-1 498 945	-1 498 945
Summa rörelsekostnader		-3 126 747	-2 977 315
RÖRELSERESULTAT		1 389 823	1 543 347
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		606	2 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 471 268	-1 594 392
Summa finansiella poster		-1 470 662	-1 592 300
ÅRETS RESULTAT		-80 839	-48 953

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	239 324 110	240 823 055
Summa materiella anläggningstillgångar	239 324 110	240 823 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	239 324 110	240 823 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 891	13 647
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 017 564	2 163 721
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	43 026
Summa kortfristiga fordringar	2 030 455	2 220 394
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 030 455	2 220 394
SUMMA TILLGÅNGAR	241 354 565	243 043 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		180 555 000	180 555 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	463 350	154 450
Summa bundet eget kapital		181 018 350	180 709 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		722 816	1 080 669
Årets resultat		-80 839	-48 953
Summa fritt eget kapital		641 978	1 031 716
SUMMA EGET KAPITAL		181 660 328	181 741 166
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	58 909 200	60 421 800
Summa långfristiga skulder		58 909 200	60 421 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	12 600	22 400
Leverantörsskulder		160 093	122 251
Skatteskulder		71 380	71 380
Övriga skulder		26 272	31 712
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	514 692	632 740
Summa kortfristiga skulder		785 037	880 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 354 565	243 043 449
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	62 000 000	62 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120år	120år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 641 082	3 641 082
	Hyror garage	469 750	455 300
	Hyror antennplats	69 935	30 000
	Bredbandsintäkter	211 680	211 680
	Varmvattenintäkter	121 183	137 493
	Öresutjämning	39	34
		4 513 668	4 475 589

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	2 902	45 074
		2 902	45 074

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 000	0
	Fastighetsskötsel beställning	3 494	2 938
	Städning entreprenad	97 965	0
	Städning enligt beställning	4 387	687
	Mattvätt/Hyrmattor	21 574	12 035
	Gemensamma utrymmen	23 825	0
	Gård	835	959
	Serviceavtal	11 873	10 505
	Förbrukningsmateriel	1 859	1 459
	Störningsjour och larm	2 391	0
	Brandskydd	3 893	0
		217 095	28 583
	Reparationer		
	Entré/trapphus	10 504	0
	Lås	4 695	6 788
	VVS	11 299	0
	Ventilation	23 859	0
	Elinstallationer	5 162	2 938
	Hiss	5 086	7 163
	Garage/parkering	0	2 880
		60 605	19 769
	Taxebundna kostnader		
	El	159 062	152 194
	Värme	323 535	483 478
	Vatten	156 145	156 280
	Sophämtning/renhållning	139 018	112 682
	Grovsopor	4 277	0
		782 037	904 634
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 631	22 736
	Samfällighetsavgift	56 731	8 309
	Kabel-TV	18 395	220 641
		99 757	251 686
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 690	35 690
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 195 465	1 240 361
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	0	508
	Tele- och datakommunikation	220 972	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 894	30 400
	Föreningskostnader	1 798	500
	Styrelseomkostnader	4 812	10 282
	Förvaltningsarvode	91 676	100 000
	Administration	4 478	5 493
	Korttidsinventarier	8 190	3 757
	Konsultarvode	7 794	0
		344 614	150 940

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	föreningen har ingen anställd personal		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	66 800	66 650
	Sociala kostnader	20 923	20 419
		87 723	87 069

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 498 945	1 498 945
		1 498 945	1 498 945

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	242 500 000	242 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	242 500 000	242 500 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 676 945	-178 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 498 945	-1 498 945
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 175 890	-1 676 945
	Planenligt restvärde vid årets slut	239 324 110	240 823 055
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 125 500	64 125 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 569 000	89 569 000
	Taxeringsvärde mark	32 200 000	32 200 000
		121 769 000	121 769 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 200 000	118 200 000
	Lokaler	3 569 000	3 569 000
		121 769 000	121 769 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	8 477	0
	Skattekonto	35 720	35 848
	Klientmedel hos SBC	1 966 657	2 116 026
	Fordringar	6 710	0
	Avräkning övrigt	0	11 847
		2 017 564	2 163 721

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	0	24 631
	Kabel-TV	0	18 395
		0	43 026

Not 10	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	0	0	53 810 000
	Upplåtelseavgifter	0	0	126 745 000
	Fond för yttre underhåll	154 450	154 450	154 450
	S:a bundet eget kapital	154 450	154 450	180 709 450
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-154 450	-203 403	1 080 669
	Årets resultat	-80 839	48 953	-48 953
	S:a fritt eget kapital	-235 289	-154 450	1 031 716
	S:a eget kapital	-80 839	0	181 741 166

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	154 450	0
	Reservering enligt stadgar	154 450	0
	Reservering enligt stämmobeslut	154 450	154 450
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	463 350	154 450

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,320 %	12 470 600	13 980 400	2020-12-01
	Handelsbanken	2,620 %	8 981 100	8 987 400	2016-12-01
	Handelsbanken	2,800 %	8 981 100	8 987 400	2017-12-01
	Handelsbanken	3,020 %	14 010 000	14 010 000	2018-12-01
	Handelsbanken	1,590 %	14 479 000	14 479 000	2019-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		58 921 800	60 444 200	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 600	-22 400	
			58 909 200	60 421 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 858 800 kr.

R

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	El	0	17 070
	Värme	0	65 805
	Extern revisor	0	25 000
	Arvoden	44 605	44 400
	Sociala avgifter	14 000	13 950
	Ränta	108 269	123 173
	Förutbetalda avgifter och hyror	347 818	343 342
		514 692	632 740

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 30 / 3 2016



Zandra Cedén
Ledamot



Kerstin Hellsten
Ledamot



Magnus Minnema Lindhé
Ledamot

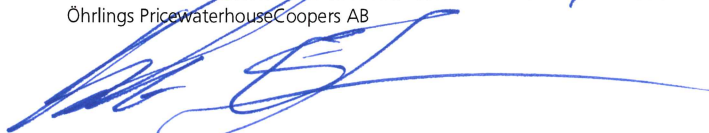


Josefine Sellberg
Ledamot



Per Viberth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverlönnen,
org. nr 769622-5817

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverlönnen för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silverlönnen för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 15 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor