



**MBF**

MALARDALENS  
BOSTADSRATTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning*

*för*

*Brf Silverdalsgrinden*

*2012*



## ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med  
bostadsrättsföreningen Silverdalsgrinden

Tid: Onsdagen den 10 april 2013, kl 18:30  
Lokal: Silverdalsskolan, Silverdalsvägen 12

### Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Ev. val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN



**Brf Silverdalsgrinden**  
**Org nr 769612-4192**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Christoffer Sahlin	Ordförande	2013
Anna Rosén	Vice ordförande	2013
Catharina Persson	Sekreterare	2013
Ulf Candell	Ledamot	2013
Ghazal Hatami	Ledamot	2013
Jonas Tidström	Suppleant	2013

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PwC).

#### Firmatecknare

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

#### Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Isabell Ringborg Söderbaum och Ulrika Behring.

#### Arvode

Föreningsstämman reserverade 10 000 kr i arvode till styrelsen.

### Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

### Fastigheten

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

10 st 2-3 rok rum med köksdel

10 st 3-4 rok rum med köksdel

Nybyggnadsår och värdeår 2005. Total boyta 1 890 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

### Flerårsjämförelse

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt, kr		797	797	759
Låneskuld per totala kvm	kr	10 739	11 004	11 256
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	117	107	122

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har samtliga träd ansats och beskurits av entreprenör.

Ny pump för varmvatten installerad i teknikrummet.

Vattenskada i hus 6 har upptäckts och reparerats. I samband med detta spolades förenings rör rena.

Under både våren och hösten har trädgårdsgruppen samordnat gårdsstädning som utförts tillsammans med föreningsmedlemmarna. Varje städtillfälle brukar avslutas med en trevlig "get together" som även i år var en lyckad tillställning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Offert kommer att beställas in på målning av husen. Arbetet ska utföras senast vår/sommar 2014.

Offert på takrasskydd på förråden kommer beställas in under våren 2013. Målet är att det ska installeras innan hösten 2013.

Möjligtvis kommer även grusgångarna att fyllas på med nytt grus.

Under kommande år kommer omläggningar genomföras på delar av föreningens lån.

**Förslag till vinstdisposition**

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	121 682
Årets resultat	127 244
	<hr/>
	248 926

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	130 000
I ny räkning balanseras	118 926
	<hr/>
	248 926

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	127 244
Dispositioner	-130 000
Årets resultat efter dispositioner	-2 756

Medel för yttre underhåll efter disposition 1 151 833



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 508 096	1 492 566
<b>Summa intäkter</b>		1 508 096	1 492 566
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-502 010	-476 510
Arvoden, personalkostnader	4	-12 879	-13 136
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-20 475	-19 530
Avskrivningar byggnad	5	-66 760	-64 816
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-21 513	-21 513
<b>Summa kostnader</b>		-623 637	-595 505
<b>Rörelseresultat</b>		884 459	897 061
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	9 153	12 019
Räntebidrag		0	30 832
Finansiella kostnader		-766 368	-757 420
<b>Summa finansiella poster</b>		-757 215	-714 569
Resultat efter finansiella poster		127 244	182 492
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>127 244</u>	<u>182 492</u>

Brf Silverdalsgrinden  
769612-4192

6(12)

**Balansräkning**

Not

2012-12-31

2011-12-31

1

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

45 646 776

45 713 536

Fastighetsförbättringar

6

64 534

86 047

**Summa materiella anläggningstillgångar**

45 711 310

45 799 583

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i MBF

3 000

3 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

3 000

3 000

**Summa anläggningstillgångar**

45 714 310

45 802 583

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

MBF klientmedel i Handelsbanken

700 566

912 885

Avgifts- och hyresfordringar

0

150

Övriga kortfristiga fordringar

8

27

27

Förutbet kostnader och upplupna intäkter

9

39 182

51 996

**Summa kortfristiga fordringar**

739 775

965 058

**Kassa och bank**

1 923

2 553

**Summa omsättningstillgångar**

741 698

967 611

**SUMMA TILLGÅNGAR**

46 456 008

46 770 194

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
	10		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		24 550 000	24 550 000
Fond för yttre underhåll		1 021 833	871 833
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>25 571 833</u>	<u>25 421 833</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		121 682	89 190
Årets vinst		127 244	182 492
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>248 926</u>	<u>271 682</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>25 820 759</u>	<u>25 693 515</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	20 114 489	20 297 619
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>20 114 489</u>	<u>20 297 619</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	183 128	499 518
Ränteskulder		82 719	84 653
Leverantörsskulder		11 385	0
Skatteskulder		40 005	19 530
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	203 523	175 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>520 760</u>	<u>779 060</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>46 456 008</u>	<u>46 770 194</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	21 790 000	21 790 000
<b>Ansysarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden avskrivs enligt en 100-årig annuitetsplan. Bredband och motorvärmare avskrivs enligt raka planer på 10 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	1 506 096	1 488 156
Återförda reserveringar	2 000	4 410
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 508 096	1 492 566
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>1 508 096</u>	<u>1 492 566</u>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	18 722	19 037
Reparationer, löpande underhåll	30 612	16 700
Elavgifter	22 704	23 790
Uppvärmning	220 361	203 161
Vatten och avlopp	63 456	66 294
Renhållning	32 264	33 156
Försäkringar	30 961	28 606
Kabel-TV	18 000	18 008
Övriga driftskostnader	2 868	699
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 220	40 936
Övriga förvaltningskostnader	11 343	12 998
Revisionsarvode	8 500	13 125
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>502 011</u>	<u>476 510</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arvode styrelse	9 800	9 996
Sociala kostnader	3 079	3 140
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>12 879</u>	<u>13 136</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 260 000	37 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 260 000	37 260 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-346 464	-281 648
Årets avskrivningar	-66 760	-64 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-413 224	-346 464
Utgående planenligt värde	<u>36 846 776</u>	<u>36 913 536</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 800 000	8 800 000
Utgående planenligt värde	8 800 000	8 800 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>45 646 776</u>	<u>45 713 536</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	28 000 000	28 000 000
	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>



**Not 6 Fastighetsförbättringar**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	215 119	215 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 119	215 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 072	-107 559
Årets avskrivningar	-21 513	-21 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 585	-129 072
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>64 534</u>	<u>86 047</u>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	9 153	11 996
Övriga ränteintäkter	0	23
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>9 153</u>	<u>12 019</u>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skattekontot	27	27
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>27</u>	<u>27</u>

**Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	9 153	11 996
Förutbetalad försäkringspremie	30 029	28 227
Upplupna räntebidrag	0	2 398
Övriga interimfordringar	0	9 375
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>39 182</u>	<u>51 996</u>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	24 550 000		871 833	89 190	182 492
Reservering till yttre fond			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av yttre fond					
Balansering av föregående års resultat				182 492	-182 492
Årets resultat					<u>129 244</u>
Belopp vid årets utgång	<u>24 550 000</u>	<u>0</u>	<u>1 021 833</u>	<u>121 682</u>	<u>129 244</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
NHYP	3,143	Rörlig	5 627 421
NHYP	3,143	Rörlig	7 905 167
NHYP	3,143	Rörlig	203 429
NHYP	4,700	2014-01-22	6 400 000
NHYP	<b>3,133</b>	rörlig	161 600
Summa:			20 297 617
Avgår kortfristig del			-183 128
Summa skulder till kreditinstitut			20 114 489
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			19 381 977

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

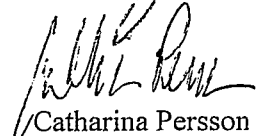
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	98 080	112 836
Upplupna driftskostnader	76 508	48 023
Upplupna styrelsearvoden	9 800	0
Upplupna revisionsarvoden	8 500	14 500
Upplupna sociala avgifter	3 079	0
Övriga interimsskulder	7 556	0
<b>Summa</b>	<u>203 523</u>	<u>175 359</u>

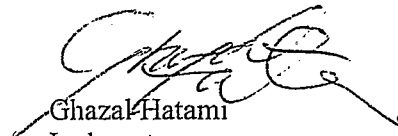
Not 13 Ställda säkerheter


	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	21 790 000	21 790 000
Varav i eget förvar	0	0

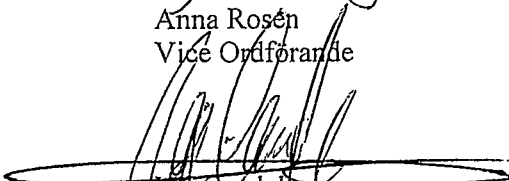
Stockholm 25 - 3 - 13

  
Christoffer Sahlén  
Ordförande

  
Catharina Persson  
Sekreterare

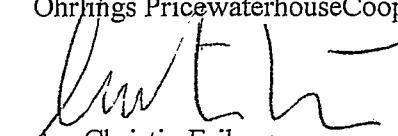
  
Ghazal Hatami  
Ledamot

  
Anna Rosén  
Vice Ordförande

  
Gert Candell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-03-28.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverdalsgrinden, org. nr 769612-4192

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverdalsgrinden för år 2012.

#### *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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 april 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 Silverdalsgrinden för år 2012.

#### *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.

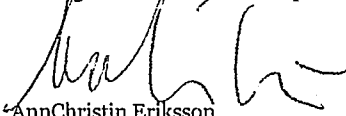
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Västerås 28 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson  
Godkänd revisor

