

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Silvergjutaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2012-01-01 till 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Hejaren 16, Sundbybergs kommun
Kyrkogatan 11
172 32 SUNDBYBERG

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Klebe	ledamot	ordförande
Sofia Stigendal	ledamot	
Paul Andersson	ledamot	
Reine Lennart Strömstedt	ledamot	
Elin Sundin	suppleant	
Johanna Tegelman	suppleant	

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

Valberedning har varit Lars-Erik Lundberg (sammankallande) och Roger Ekman.

Förening och förvaltning

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter under verksamhetsåret samt avhållit 10 ordinarie protokollförda styrelsemöten, 1 extra insatt styrelsemöte samt den sedvanliga årsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2012.

Föreningen har köpt fastigheten Hejaren 16 genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Solbacka AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen har redovisat marken till marknadsvärde vid förvärvstillfället. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Föreningen har i samband med köpet av fastigheten tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Bygghörsförsäkring är tecknad i Gar-Bo Försäkrings AB.

Total byggrätt bostäder och garage är c:a 3 270 m² varav c:a 2 154 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA). AB Bostadsgaranti har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

1

24

Verksamhetsbeskrivning

Under året har styrelsen arbetat med flera föreningsangelägenheter. Väsentliga händelser och aktiviteter som styrelsen har arbetat med under 2012 har varit följande:

- Överlämning av föreningens förvaltning från Besqab att bedriva i egen regi.
- Genomfört upphandling av ny ekonomisk förvaltare då avtalet med Besqab Förvaltning AB upphör per den sista december 2012. Fem leverantörer fick möjlighet att lämna in offert och efter utvärdering av dessa, med hänsyn taget till både kvalitet och pris, beslutade styrelsen att ge uppdraget till Deloitte att från och med 2013 hantera föreningens ekonomi.
- I samband med överlämningen från Besqab har styrelsen uppmärksammat och påkallat att det finns en del otydligheter i de servitutsavtal som finns upprättade mellan Brf Silvergutaren och Brf Silverfabriken. Förklarande text för att underlätta tolkningen av dessa har upprättats samt omarbetning av vissa servitutsavtal har gjorts. Brf Silvergutaren har godkänt den förklarande tolkningen och nu inväntas ett godkännande också av Brf Silverfabriken. Därefter kommer detta dokument att signeras av bägge föreningarna.
- Förhandlat om avtal för el, städ och fastighetsskötsel för att sänka föreningens kostnader framgent.
- I samband med inbrottet i början på året förstärktes och lagades dörren nere i trapphuset, samt att dörren till garaget fick en ny mekanism.
- En sandlåda har införskaffats gemensamt med Brf Silverfabriken för att underlätta arbetet med vinterunderhåll.
- Införskaffat ett brandsäkert arkiveringsskåp för aktivering av dokument och föreningsmaterial.
- För att förbättra renhållningen av våra gemensamma utrymmen har ytterligare entrémattor införskaffats till hissen och garaget.
- Upprättat register för lägenhets-, garage- och fastighetsnycklar samt implementerat rutiner för kvittens av lägenhetsnycklar vid överlåtelser och vid tillverkning av nya nycklar kopplade till fastigheten.
- Införskaffat och monterat en "döda-vinkel-spegel" vid garaget.
- Införskaffat ett nät till barnens sandlåda för att hålla sandlådan fri från kattavföring.
- Undersökt möjligheten för boende på nedre plan att sätta upp insynsskydd vid sina uteplatser samt upprättat godkända ritningar för utformningen av dessa.
- Tillsett att buskar och träd som har varit döda eller inte mått bra har byts ut mot nya.
- En mindre reparation av garageporten har gjorts under året pga av en skada.

Städdag

Två städdagar, som avslutats med gemensam grillning, har genomförts med en dag på våren och dag på hösten. Mindre målerier, spackling och städning genomfördes inomhus. Garaget städades och gemensamma ytor utomhus krattades och plockades på skräp.

Hemsida

Föreningen har en hemsida för att enkelt kunna nå ut med information till de boende och kunna serva mäklare och övriga intressenter vid försäljning och dylikt. Hemsidan uppdateras kontinuerligt av styrelsen.

Övrigt

I slutet på året togs beslutet att del av undercentralen ska göras i ordning till ett mötesutrymme för styrelsen samt förvaring av föreningens arkiveringsskåp, viktiga dokument, mm. Detta arbete genomfördes i början på 2013 och ett stort tack riktas till Paul Andersson, Björn Klebe, Henrik Tillman samt Henrik Johansson för väl utfört arbete med att iordningställa styrelserummet. Ett särskilt tack till Paul som också ordnat med utrustning så som dator, skärm mm som donerats att nyttjas i det nya styrelserummet.

Fastigheten

Föreningens hus och mark har i allt väsentligt färdigställts fram till sista inflyttningen i april 2011. Vissa utomhusarbeten och finplanering har färdigställts i sin helhet i juni månad 2011.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning sker under våren 2013.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under 2012.

Byggnad	30 000 000
Mark	11 800 000
Summa	41 800 000

Föreningens verksamheten beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 5 efter fastställt värdeår (2011) utgår ej. För år 6 - 10 utgår halv kommunal avgift. Fr.o.m. år 11 utgår hel kommunal avgift enligt gällande regler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	71 525
reservering till fond för yttre underhåll	-25 132
återstår till föreningsstämmans förfogande	46 393
och årets resultat	-30 274
	16 119

balanseras i ny räkning.

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

7

72

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER		
Intäkter	NOT 1	
	<u>1 791 242</u>	<u>895 113</u>
	1 791 242	895 113
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	NOT 2	
Personalkostnader	-698 980	-271 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-54 454	-19 496
	<u>-14 400</u>	<u>-2 400</u>
	-767 834	-293 788
RÖRELSERESULTAT	1 023 408	601 325
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3	
Räntekostnader och liknande resultatposter	6 240	6 271
	<u>-1 059 922</u>	<u>-525 071</u>
	-1 053 682	-518 800
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	-30 274	82 525
ÅRETS RESULTAT	-30 274	82 525

f

72

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2012	2011
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	NOT 4 <u>107 983 200</u>	<u>107 997 600</u>
	107 983 200	107 997 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	107 983 200	107 997 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	NOT 6 0	0
Övriga fordringar	112 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>29 398</u>	<u>25 540</u>
	141 398	25 540
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	<u>442 192</u>	<u>490 275</u>
	442 192	490 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	583 590	515 815
SUMMA TILLGÅNGAR	108 566 790	108 513 415
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Insatser	NOT 5 83 400 000	83 400 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	<u>36 132</u>	<u>11 000</u>
	83 436 132	83 411 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	46 393	-11 000
Årets resultat	<u>-30 274</u>	<u>82 525</u>
	16 119	71 525
SUMMA EGET KAPITAL	83 452 251	83 482 525
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 7 <u>24 673 591</u>	<u>24 688 670</u>
	24 673 591	24 688 670
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	11 200	6 463
Leverantörsskulder	64 134	44 927
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6 16 360	119 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6 <u>349 254</u>	<u>171 177</u>
	440 948	342 220
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	108 566 790	108 513 415
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	24 700 000	24 700 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

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

Avskrivning av byggnader sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

	2012	2011
Byggnad	0,01%	0,00%

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 550 892	775 413
Hyror p-platser	<u>240 350</u>	<u>119 700</u>
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	1 791 242	895 113

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	30 498	10 950
Trappstädning entreprenad	54 612	24 275
Trädgård	28 322	0
Serviceavtal	11 399	2 199
Förbrukningsmaterial	<u>3 831</u>	<u>2 198</u>
	128 662	39 622

Reparationer

Portar, lås	20 239	10 375
Övrigt	<u>2 850</u>	<u>1 750</u>
	23 089	12 125

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsel	57 273	23 502
Uppvärmning	164 183	67 271
Vatten och avlopp	40 341	12 130
Sophämtning	19 118	9 167
Snöröjning	78 635	4 496
Övrigt	<u>2 975</u>	<u>220</u>
	362 525	116 786

Övriga driftskostnader

Försäkring	20 943	9 650
Kabel-TV	<u>71 728</u>	<u>37 880</u>
	92 671	47 530

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode (extern revisor)	18 125	10 000
Förvaltningsarvode	54 000	27 000
Administration	12 244	8 579
Korttidsinventarier	<u>7 664</u>	<u>10 250</u>
	92 033	55 829

SUMMA DRIFTSKOSTNADER

698 980	271 892
----------------	----------------

f

2

<i>Forts. Not 2</i>	2012	2011
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Löner och arvoden	42 000	15 400
Sociala kostnader	12 454	4 096
	<u>54 454</u>	<u>19 496</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	54 454	19 496
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	14 400	2 400
	<u>14 400</u>	<u>2 400</u>
NOT 3		
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR		
Räntecintäkter		
Övriga räntecintäkter och liknande resultatposter	6 240	6 271
	<u>6 240</u>	<u>6 271</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 059 922	525 071
	<u>1 059 922</u>	<u>525 071</u>
NOT 4		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 750 000	40 500 000
Nyanskaffningar	0	59 250 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>99 750 000</u>	<u>99 750 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 400	0
Årets avskrivning enligt plan	-14 400	-2 400
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-16 800</u>	<u>-2 400</u>
Mark		
Hejaren 17, upplåten med äganderätt	8 250 000	8 250 000
	<u>8 250 000</u>	<u>8 250 000</u>
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	107 983 200	107 997 600
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 000 000
	<u>41 800 000</u>	<u>28 000 000</u>
Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande		
Bostäder	41 800 000	28 000 000

NOT 5

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond		Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	83 400 000	11 000	-	11 000	82 525	83 482 525
Vinstdisposition				82 525	- 82 525	0
Reservering till yttre fond		25 132	-	25 132		0
Årets förändring					- 30 274	-30 274
	83 400 000	36 132		46 393	- 30 274	83 452 251
SUMMA EGET KAPITAL						83 452 251

NOT 6

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Fordringar entreprenör	112 000	0
	112 000	0

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2012	2011
Avdragna källskatter	13 427	4 620
Skulder entreprenör	0	115 033
Övrigt	2 933	0
	16 360	119 653

FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Kabel TV, bredband	17 657	17 498
Försäkring	9 215	8 042
Övrigt	2 526	0
	29 398	25 540

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012	2011
Avgifter och hyror	117 300	129 323
Värme	27 138	17 963
Fastighetsskatt	112 000	0
Snöröjning	51 437	4 496
Övrigt	41 379	19 395
	349 254	171 177

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012	Belopp 2011	Villkors- ändringsdag
Fastighetslån SBAB 22157914	4,61%	6 159 791	6 170 133	2016-05-25
Fastighetslån SBAB 22157922	4,40%	6 175 000	6 175 000	2015-05-28
Fastighetslån SBAB 22157930	4,18%	6 175 000	6 175 000	2014-05-28
Fastighetslån SBAB 22157957	3,98%	6 175 000	6 175 000	2013-05-28
		24 684 791	24 695 133	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		66 023	39 230	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		24 618 768	24 655 903	
Summa skulder till kreditinstitut		24 684 791	24 695 133	
Avgår kortfristig del av låneskuld		-11 200	-6 463	
		24 673 591	24 688 670	

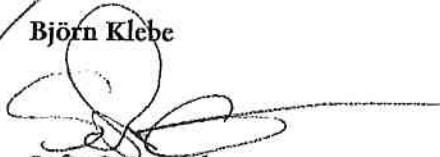
Sundbyberg 2013-04-20



Björn Klebe



Paul Andersson



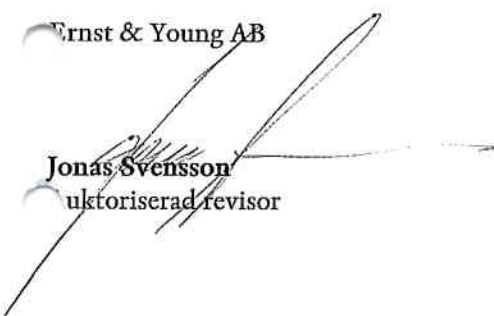
Sofia Stigendal



Reine Lennart Strömstedt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2013-04-26

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Silvergjutaren, org.nr 769611-6693

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Silvergjutaren 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.

Revisorernas 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.

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 Silvergjutaren 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

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 bostadsrättslagen, 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.

Uppsala den 26/11 2013

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor