



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Silverlönnen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silverlönnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2018-08-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i en gemensamhetsanläggning. Föreningens andel är 58,74 procent. Gemensamhetsanläggningen förvaltar gårdsmarken, garaget och soprum.

Styrelsen

Ulf Johan Littmarck	Ordförande
Johan Richard Davidson	Ledamot
Kerstin Hellsten	Ledamot
Nikolina Kranjcevic	Ledamot
Sanam Lakhani Jeswani	Ledamot
Petra Carmem Alatalo Reis	Suppleant
Isa Mariann Bah	Suppleant
Nils Simon Kavallin	Suppleant
Joni Peter Sainmaa	Suppleant

Avgått pga flytt. Slutade i okt 2020

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg
Robert Malmer

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

MT Revision
MT Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pudeln 2	2011	Sundbyberg
Fågelhunden 33	2011	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme samt frånluftsvärmepump för värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.

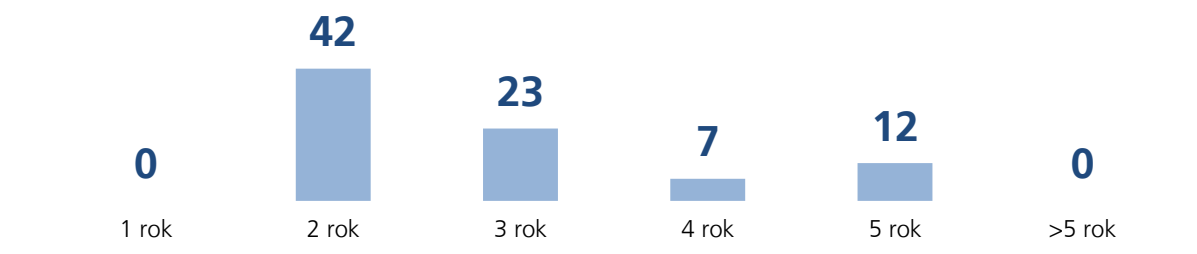
Fastigheternas värdeår är 2012.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gårdsmarken
Garaget
Soprum

Kommentar

Gemensamhetsanläggning 58,74%
Gemensamhetsanläggning 58,74%
Gemensamhetsanläggning 58,74%

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av div. träfasader	2022	Även 2024
Stampsolning	2023	
Besiktning, rensning och injustering av ventilation	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB
Hisskötsel och jour	Kone AB
Telefoni, Bredband och TV	TeliaSonera Sverige AB
Teknisk förvaltning av gemensamhetsanläggningen	Wahlings Installationsservice AB
Städning av föreningens allmänna utrymmen och gemensamhetsanläggningen	Städpoolen Scandinavia AB
Hämtning av källsortering	SUEZ Recycling AB
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken On Net Gbg AB
Markskötsel för gemensamhetsanläggningen	Sjölanders mark & trädgård Consulting AB
Mätning av varmvattenförbrukning	Minol Mätteknik AB
Fjärrövervakning av undercentralerna	KTC Control AB
El (nät)	Vattenfall
El (rörlig)	Luleå Energi

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi påverkas positivt under 2020 med anledning av omförhandling av elavtal. Föreningen har gjort en besparing på 17% för perioden jun - dec 2020 jämfört med jan - dec 2019. Styrelsen räknar med fortsatt lägre elkostnader under 2021.

Föreningen har god ekonomi med fördelaktigt ränteläge vilket möjliggjort extraamorteringar de senaste åren. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen grundades dock höjdes avgifterna (2020-01-01) med 4%, för att möjliggöra fortsatt amortering på föreningens befintliga lån. En bibehållen amorteringstakt ger föreningen möjlighet att säkra ekonomiskt utrymme för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Styrelsen har omförhandlat ett av föreningens lån på totalt 11.3 MSEK med ny räntesats 0,66% från tidigare 1,32%. Föreningen har även amorterat 2,9 MSEK i linje med styrelsens ekonomiska plan.

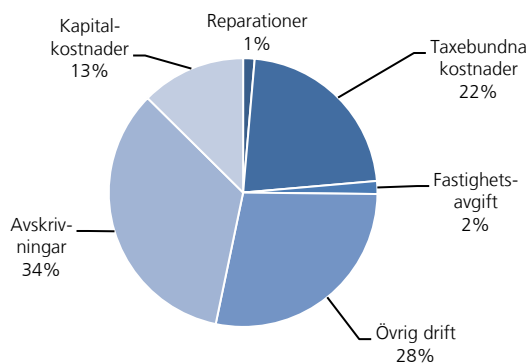
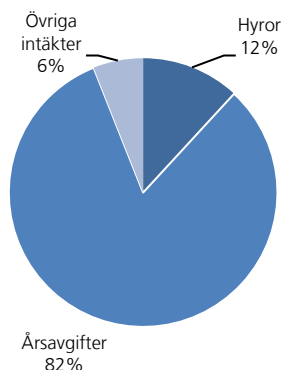
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften 2021-01-01 för garageplats med 1%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 878 787	1 384 524
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 609 701	4 575 128
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 381
Ökning av kortfristiga skulder	0	151 606
	4 609 701	4 748 116
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 324 399	2 583 708
Finansiella kostnader	553 001	670 145
Ökning av kortfristiga fordringar	112 234	0
Minskning av långfristiga skulder	2 927 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	33 792	0
	5 950 425	3 253 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 538 063	2 878 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 340 724	1 494 263

*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 1 429 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 (garaget) med 1 procent av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt för moms. Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st

Överlåtelse under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	589	589	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 412	8 886	8 886	9 161
Elkostnad/m ² totalyta	43	52	47	38
Värmekostnad/m ² totalyta	37	52	57	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	28	27	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	89	127	146
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	246	-165	-487	-228
Nettoomsättning (tkr)	4 610	4 515	4 547	4 502

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 810 000	0	0	53 810 000
Upplåtelseavgifter	126 745 000	0	0	126 745 000
Fond för yttre underhåll	1 235 600	154 450	0	1 081 150
S:a bundet eget kapital	181 790 600	154 450	0	181 636 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 288 113	-154 450	-165 179	-968 484
Årets resultat	245 847	245 847	165 179	-165 179
S:a ansamlad förlust	-1 042 266	91 397	0	-1 133 663
S:a eget kapital	180 748 334	245 847	0	180 502 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	245 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 133 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 450
summa balanserat resultat	-1 042 267

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 042 267
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 609 690	4 514 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10	60 231
Summa rörelseintäkter		4 609 701	4 575 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 752 345	-2 013 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 419	-390 288
Personalkostnader	Not 6	-181 635	-179 950
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 486 454	-1 486 454
Summa rörelsekostnader		-3 810 853	-4 070 162
RÖRELSERESULTAT		798 848	504 966
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 001	-670 145
Summa finansiella poster		-553 001	-670 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		245 847	-165 179
ÅRETS RESULTAT		245 847	-165 179

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	231 891 839	233 378 293
Summa materiella anläggningstillgångar	231 891 839	233 378 293
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	231 891 839	233 378 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 751	15 339
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 712 030	2 931 932
Summa kortfristiga fordringar	1 718 781	2 947 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 718 781	2 947 271
SUMMA TILLGÅNGAR	233 610 620	236 325 564

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 555 000	180 555 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 235 600	1 081 150
Summa bundet eget kapital		181 790 600	181 636 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 288 113	-968 484
Årets resultat		245 847	-165 179
Summa fritt eget kapital		-1 042 266	-1 133 663
SUMMA EGET KAPITAL		180 748 334	180 502 487
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 332 600	42 426 000
Summa långfristiga skulder		36 332 600	42 426 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 637 000	12 470 600
Leverantörsskulder		56 976	197 280
Skatteskulder		136 160	120 880
Övriga skulder		80 932	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	618 618	608 317
Summa kortfristiga skulder		16 529 686	13 397 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 610 620	236 325 564

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 786 707	3 641 082
Hyror parkering	10 506	10 200
Hyror garage	481 929	483 650
Hyror antennplats	53 442	52 595
Bredbandsintäkter	211 680	211 680
Varmvattenintäkter	57 670	115 648
Elintäkter laddstolpe	7 800	0
Öresutjämning	-43	42
	4 609 690	4 514 897

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	28 285
Försäkringsersättning	0	25 674
Övriga intäkter	10	6 272
	10	60 231

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 283	38 694
	Fastighetsskötsel beställning	40 299	9 957
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 762	68 502
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 043	61 407
	Snöröjning/sandning	8 436	28 668
	Städning entreprenad	115 848	102 846
	Städning enligt beställning	29 895	9 626
	Mattvätt/Hyrmattor	18 717	27 123
	Hissbesiktning	10 138	8 080
	Bevakning	9 500	9 500
	Gemensamma utrymmen	2 067	0
	Sophantering	8 488	0
	Gård	7 056	3 745
	Serviceavtal	144 808	113 651
	Förbrukningsmateriel	23 602	28 472
	Teleport/hissanläggning	17 850	31 710
	Brandskydd	0	3 932
		557 792	545 913
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	10 084
	Tvättstuga	468	13 092
	Sophantering/återvinning	0	7 298
	Entré/trapphus	992	0
	Lås	7 706	6 215
	VVS	16 646	13 851
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 893
	Elinstallationer	1 081	2 922
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 340	0
	Hiss	3 663	0
	Fasad	1 025	0
	Balkonger/altaner	2 769	3 063
	Mark/gård/utemiljö	0	38 952
	Garage/parkering	7 438	0
	Vattenskada	0	2 951
		59 128	119 321
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	46 067
		0	46 067
	Taxebundna kostnader		
	El	322 059	387 994
	Värme	277 780	392 906
	Vatten	171 330	208 755
	Sophämtning/renhållning	186 082	186 316
	Grovsopor	10 979	3 154
		968 230	1 179 125
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 415	47 380
	Samfällighetsavgift	7 700	7 585
		99 115	54 965
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 080	68 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 752 345	2 013 470

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	1 484
	Tele- och datakommunikation	220 407	220 420
	Revisionsarvode extern revisor	37 219	32 110
	Föreningskostnader	938	1 009
	Styrelseomkostnader	358	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	440	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	106 520	104 890
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	698	6 949
	Korttidsinventarier	0	1 208
	Konsultarvode	5 719	12 248
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	6 970
		390 419	390 288

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	141 900	139 500
	Sociala kostnader	39 735	40 450
		181 635	179 950

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 486 454	1 486 454
		1 486 454	1 486 454

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	242 500 000	242 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	242 500 000	242 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 121 707	-7 635 252
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 486 454	-1 486 454
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 608 161	-9 121 707
	Planenligt restvärde vid årets slut	231 891 839	233 378 293
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 125 500	64 125 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	112 506 000	112 506 000
	Taxeringsvärde mark	54 902 000	54 902 000
		167 408 000	167 408 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	160 600 000	160 600 000
	Lokaler	6 808 000	6 808 000
		167 408 000	167 408 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	149 350	53 145
	Momsavräkning	24 617	0
	Klientmedel hos SBC	1 538 063	2 878 787
		1 712 030	2 931 932
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 081 150	926 700
	Reservering enligt stadgar	154 450	154 450
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 235 600	1 081 150

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,010 %	12 310 000	12 310 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,660 %	9 543 600	12 470 600	2025-12-01
Handelsbanken	1,020 %	7 668 500	7 668 500	2021-12-01
Handelsbanken	1,020 %	7 968 500	7 968 500	2021-12-01
Handelsbanken	0,860 %	14 479 000	14 479 000	2024-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		51 969 600	54 896 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 637 000	-12 470 600	
		36 332 600	42 426 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	13 397	13 360
Arvoden	119 767	117 367
Sociala avgifter	36 457	35 807
Ränta	38 886	47 184
Avgifter och hyror	410 111	394 599
	618 618	608 317

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 22/3 2021



Ulf Johan Littmarck
Ordförande



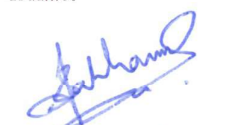
Johan Richard Davidson
Ledamot



Kerstin Hellsten
Ledamot



Nikolina Kranjcevic
Ledamot



Sanam Lakhani Jeswani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2021



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silverlönnen

Org.nr 769622-5817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverlönnen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silverlönnen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

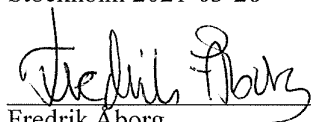
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-03-26



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se