

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen tillträdde 2011-03-10 fastigheten Silvret 4 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 47 226 250 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har efter stämman 2015- haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Karin Putero Grandvaux, ordförande
Stefan Haglund
Hans Åke Hellgren

Suppleanter:

Ola Petter Holstad

Valberedning

Stämman utsåg Annika Nordin Jayawardena och Marie Forsberg till valberedning.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Extra stämma hölls 2015-01-15
Styrelsen har under år 2015 avhållit elva protokollförda sammanträden

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell, Parameter Revision AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra lägenheter överlåtits.

Avgifter:

Avgifterna har ej ändrats under 2015.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnad med beteckning Silvret 4 i Stockholm. Markarealen för tomten uppgår till 2 969 kvadratmeter. Byggnaden består av 25 lägenheter samt 6 lokaler (förråd). Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 152 kvadratmeter, och lokalytan 34 kvadratmeter, totalt 2 186 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 2002. Föreningen har 18 p-platser.

Försäkring:

Föreningen har tecknat försäkring hos Vardia från och med 1 mars 2016. Denna försäkring omfattar även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Vardia.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 15 400 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt 2015 taxering till 34 600 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	24 000 000	10 600 000	34 600 000

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret Följande har skett i föreningen under 2015/2016:

Enligt extra stämmans beslut i januari 2015 har föreningen investerat i en bergvärmeanläggning. Anläggningen sattes i drift i början av april 2015, fjärrvärmen avslutades och betalades fram till 6 juni 2015. Allt har fungerat bra under det första året med bergvärme. Ett avtal tecknades med Energipartner för larmövervakning av nya anläggningen.

Ny trätrall på terrassen monterades i hyreslägenheten under maj 2015, då den gamla hade ruttnat.

Under maj gjordes även tre balkongrengöringar på våning 1 och stenmuren utanför lägenheten på bottenvåningen. Dessa balkonger och mur hade stora angrepp av både gröna och röda alger.

Styrelsen avslutade avtalet med Teknikförvaltningen i augusti 2015 och tecknade två nya avtal, ett med städfirman BlomQuist Städservice och ett med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Under oktober anlätades arborister som beskar lindarna och lönnen, samt tog ner ett träd vid parkeringen.

Ett antal balkonger fortsatte med vattenläckage under 2015, detta åtgärdades under november 2015. Balkongplattorna fick ny fogning med hjälp av företaget CL Miljö AB.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 38 (37) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 578 471	1 615 704	1 537 944	1 433 561
Resultat efter finansiella poster	-143 168	-23 510	-22 296	-418 815
Soliditet (%)	66,83	69,00	69,0	69,0
Balansomslutning	47 688 218	46 393 862	46 408 748	46 456 760
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 494	6 506	6 506	6 506
Genomsnittlig skuldränta %	2,26	3,70	4,20	4,20
Årsavgift per kvm	662	662	662	630

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-814 594
Årets resultat	<u>-143 168</u>
	-957 762
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-957 762</u>
	-957 762

I enlighet med stadgarna görs ej någon avsättning till yttre underhållsfond då avskrivningarna är större än vad en avsättning skulle vara.

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 578 471	1 575 940
Övriga rörelseintäkter		77 582	39 764
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 656 053</u>	<u>1 615 704</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 116 267	-890 356
Personalkostnader	2	-28 912	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 792	-230 993
Summa rörelsekostnader		<u>-1 442 971</u>	<u>-1 121 349</u>
Rörelseresultat		213 082	494 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 476	-517 977
Summa finansiella poster		<u>-356 250</u>	<u>-517 865</u>
Resultat efter finansiella poster		-143 168	-23 510
Resultat före skatt		-143 168	-23 510
Årets resultat		<u>-143 168</u>	<u>-23 510</u>

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2015-12-31

2014-12-31

4

46 930 766

46 930 766

45 892 582

45 892 582

46 930 766

45 892 582

5

18 525

49 847

68 372

0

48 918

48 918

689 080

689 080

452 362

452 362

757 452

501 280

47 688 218**46 393 862**

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		32 124 500	32 124 500
Upplåtelseavgifter		596 850	596 850
Fond för yttre underhåll		109 268	109 268
Summa bundet eget kapital		<u>32 830 618</u>	<u>32 830 618</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-814 594	-791 084
Årets resultat		-143 168	-23 510
Summa fritt eget kapital		<u>-957 762</u>	<u>-814 594</u>
Summa eget kapital		31 872 856	32 016 024
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 400 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>15 400 000</u>	<u>14 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		142 563	16 995
Skatteskulder		31 005	60 675
Övriga skulder		92 145	134 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	149 649	165 729
Summa kortfristiga skulder		<u>415 362</u>	<u>377 838</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 688 218	46 393 862

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckning		15 500 000	15 500 000
Summa ställda säkerheter		<u>15 500 000</u>	<u>15 500 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	200
Installation värmepump	20

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hyror, bostäder	140 186	131 700
	Hyror, förråd och p-platser	16 933	22 888
	Hysesint garage/p-platser moms	7 200	7 200
	p-platser	54 000	54 000
	Årsavgifter bostäder	<u>1 360 152</u>	<u>1 360 152</u>
		1 578 471	1 575 940

Not 2	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	22 000	0
	Sociala kostnader	<u>6 912</u>	<u>0</u>
	Summa	28 912	0

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Tomträttsavgäld	140 600	140 600
	Elavgifter	103 293	35 991
	Uppvärmning	104 683	247 338
	Sophantering	34 734	37 252
	Vatten och avlopp	43 176	40 543
	Hissar service	12 405	8 203
	Städning	18 727	10 625
	Entrémattor	7 280	7 070
	Snöröjning	31 150	24 144
	Förbrukningsinventarier	2 323	0
	Trädgårdskostnader	67 263	18 651
	Förbrukningsmaterial	1 532	5 001
	Möteskostnader	0	500
	Telefon	2 630	3 857
	Kabel-TV	6 480	6 484
	Datakommunikation (återbet. Stokab)	30 117	-17 025
	Revisionsarvode	19 150	24 210
	Redovisningstjänster	53 012	49 661
	Teknisk förvaltning	48 076	69 828
	Serviceavgift Branchorganisation	0	4 440
	Bankkostnader	2 925	2 868
	Vällingby lås	42 350	36 177
	Övriga externa tjänster	30 450	7 890
	Rep. och underhåll	255 337	74 719
	Fastighetsskatt	31 075	30 425
	Försäkringar	21 917	20 875
	Kontorsmateriel	0	29
	Tvättstugor	952	0
	Annonsering	190	0
	Medlems-/föreningsavg. avdgill	4 440	0
		<u>1 116 267</u>	<u>890 356</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	46 198 690	46 198 690
	Inköp	<u>1 335 976</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	47 534 666	46 198 690
	Ingående avskrivningar	-306 108	-75 115
	Årets avskrivningar	<u>-297 792</u>	<u>-230 993</u>
	Utgående avskrivningar	-603 900	-306 108
	Redovisat värde	<u>46 930 766</u>	<u>45 892 582</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	10 600 000	10 600 000
	Byggnader	24 000 000	24 000 000

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalad kostnader/Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalad tomträtt	35 150	35 150
	Förutbetalad försäkring	3 682	3 506
	Förutbetalad ekonomisk förvaltning	3 210	4 202
	Kabel-TV Com Hem	1 621	1 620
	Datakommunikation Alltele	494	0
	Bostadsrätterna förutbetalad årsavgift	4 440	4 440
	Jansson Grubb snöröjning	1 250	0
		<u>49 847</u>	<u>48 918</u>

Not 6	Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	32 124 500	596 850	109 268	-814 594
	Årets resultat				-143 168
	Belopp vid årets utgång	<u>32 124 500</u>	<u>596 850</u>	<u>109 268</u>	<u>-957 762</u>

Not 7 Förfallotider skulder

Föreningens lån per 2015-12-31 är 15 400 000 kronor och är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 200 000 är placerat till en 3 mån rörlig ränta.

Lån 2: 4 600 000 är placerat till en 3 mån rörlig ränta.

Lån 3: 4 600 000 är placerat till en fast ränta på 4,87 % fram till konverteringstidpunkten 2016-03-01.

Lån 4: 4 600 000 är placerat till en 3 mån rörlig ränta.

Lån 5: 1 400 000 är placerat till en 3 mån rörlig ränta.

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	100 679	92 314
	Beräknat revisionsarvode	19 000	18 600
	Upplupen vattenkostnad	0	1 731
	Upplupen fjärrvärme	0	28 422
	Upplupen elkostnad	17 337	4 812
	Handelsbanken bankkostnad	279	0
	Upplupna kostnader sopor	909	4 312
	Upplupna kostnader hiss, park	0	8 112
	Upplupen ränta SHB	8 382	7 426
	Upplupen städkostnad	3 063	0
		<u>149 649</u>	<u>165 729</u>

Brf Silvret 4

Org.nr. 769621-3227

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Vällingby 2016-04-01



Karin Putero Grandvaux

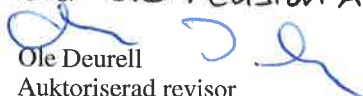


Stefan Haglund



Hans Åke Roger Hellgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2016
Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Silvret 4
Org.nr. 769621-3227

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Silvret 4 för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Silvret 4 för år 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25 april 2016

Parameter Revision AB



Ole Deurell
Auktoriserad revisor