

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERDALS KULLE 1**

Org. nr. 769622-2384

**ÅR 2014**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2014-01-01 - 2014-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Verksamheten

---

#### Allmänt om verksamheten

---

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

Föreningen registrerades 2010-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-28 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Marsken 6, Sollentuna kommun.

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2014

##### *Ordinarie:*

Per Anders Forsgren	Ordförande
Bo Wolwan	Ledamot
Per Envall	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Joakim Bejtoft

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2014

##### *Ordinarie:*

Per Anders Forsgren	Ordförande
Bo Wolwan	Ledamot
Per Envall	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Joakim Bejtoft

#### Styrelsen från extra föreningsstämma den 17 september 2014

##### *Ordinarie:*

Christian Eriksson	Ordförande t o m 14-12-08
Martin Schönfelder	Ordförande fr o m 14-12-08
Susanne Jussén	Sekreterare
Ida Sjögrön	Kassör
Alf Vaerneus	Ledamot
Amir Khatibinaz	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Jenny Nordin  
Charlott Richardson  
Michael Litzell  
Raffael Guariglia

Alf Vaerneus har avgått från styrelsen 2014-11-01, Christian Eriksson avgick från styrelsen 2014-12-08, Jenny Nordin ersatte som ordinarie ledamot. Samtidigt blev även Raffael Guariglia ordinarie ledamot.

Från och med 2014-12-08 är Agneta Grimme, Annelie Löf och Sara van Meerbergen adjungerade suppleanter.

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

KPMG AB

**Suppleant:**

KPMG AB

**Valberedning**

Agneta Grimme

Annelie Lööf

Ordinarie föreningsstämman hölls den 12 juni 2014.

Extra föreningsstämman hölls den 17 september 2014. Vid stämman valdes styrelse bestående av boende i föreningen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Marsken 6, Sollentuna kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt men väntas bli 2014.

Inget taxeringvärde är ännu fastställt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 4 flerbostadshus med tre-fyra våningsplan samt en vindsvåning. Fastigheten innehåller 118 lägenheter. Den totala boytan är ca 8 196 kvm och lokalytan är ca 109 kvm.

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

### **Avtal med leverantörer**

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltning AB
Städning	Finexia AB
Markskötsel	Skanska
Snöröjning	Turebergs AB
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
El	Sollentuna Energi
Värme	Sollentuna Energi
Vatten	Sollentuna Energi
Sophämtning	Sollentuna Energi och SITA
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

### **Föreningens ekonomi**

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

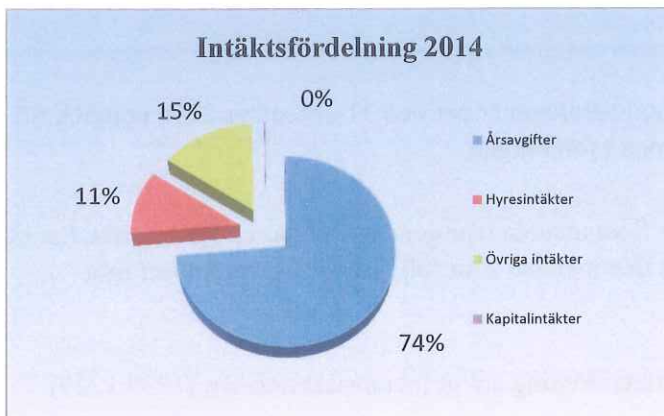
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

*Driftkostnader* - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

*Kapitalkostnader* - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

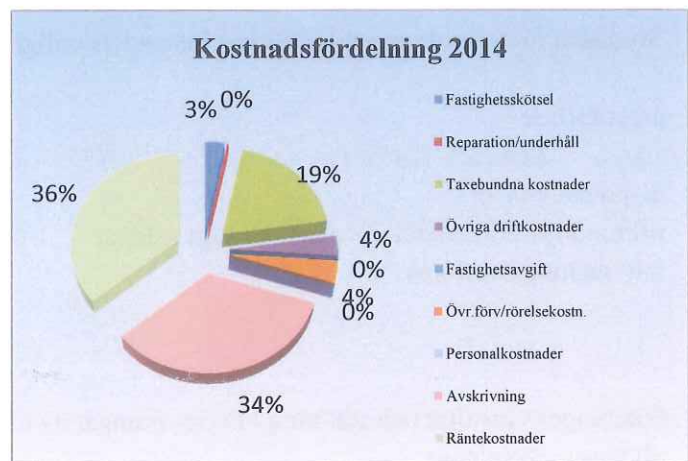
*Slitagekostnader* - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

<b>Utfall</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Intäkter	3 163 412	0
Driftkostnader	-1 169 781	0
Kapitalkostnader	-1 408 097	0
Slitagekostnader	-102 450	0
	<b>483 084</b>	<b>0</b>



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 326
Hyresintäkter	351
Övriga intäkter	479
Kapitalintäkter	8
<b>Summa</b>	<b>3 163</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	119
Reparation/underhåll	9
Taxebundna kostnader	757
Övriga driftkostnader	137
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	148
Personalkostnader	0
Avskrivning	1 324
Räntekostnader	1 408
<b>Summa</b>	<b>3 902</b>



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Överlämningen från den byggande styrelsen och Skanska har inte fungerat på ett fullgott sätt. Det har varit svårt att få tillgång till dokument och att få tag på personer på Skanska i olika ärenden. Detta har medfört ett omfattande merarbete för styrelsen.

Under året har samtliga leverantörsavtal gått igenom och i förekommande fall sagts upp med möjlighet för nuvarande leverantörer att inkomma med förnyade offerter.

Föreningen har stängt återvinningsrummet på grund av kraftig misskötsamhet från en del boendes sida. Inköp av cykelställ till cykelrummen har gjorts. Föreningen har haft ett inbrott i garagedelen vid Rådanvägen med åtföljande reparation på tre dörrar. Det förefaller dock som om inget tillgrepp gjorts.

En utökning av föreningens p-platser har skett på Margreteborgsvägen så att antalet utomhusplatser nu har ökat från 18 st till 34 st. Förhandling om uthyrning av den andra affärslokalen pågår med en intressent. Cykelställ skall monteras under våren 2015.

## **Medlemsinformation**

---

Under året har 16 (f.å 0) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 188 (f.å 4). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## **Resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

årets förlust	-738 859
	<hr/>
	<b>-738 859</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	102 450
i ny räkning överföres	-841 309
	<hr/>
	<b>-738 859</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 676 829	0
Övriga rörelseintäkter	2	478 536	0
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>3 155 365</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-119 169	0
Reparationer	4	-9 392	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-757 131	0
Övriga driftkostnader	6	-136 537	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-147 552	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 324 393	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 494 174</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>661 191</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		8 047	0
Räntekostnader		-1 408 097	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-738 859</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-738 859</b>	<b>0</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	377 684 667	328 639 000
Maskiner, inventarier och installationer	9	36 240	0
		<b>377 720 907</b>	<b>328 639 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>377 720 907</b>	<b>328 639 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 805
Kundfordringar		7 235 313	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 500	13 250 109
Skattefordringar		12 741	7 743 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 736	26 750
		<b>7 373 290</b>	<b>21 022 287</b>
Kassa och bank		2 458 834	830 533
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 832 124</b>	<b>21 852 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>387 553 031</b>	<b>350 491 820</b>



**Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1**  
**769622-2384**

<b>Not 7</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Förbrukningsinventarier	22 283	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	80 250	0
	Övriga externa tjänster	35 491	0
	Övriga omkostnader	9 528	0
		<b>147 552</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	265 319 000	65 080 000
	Årets anskaffningsvärde	50 361 000	200 239 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>315 680 000</b>	<b>265 319 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
	Årets avskrivningar	-1 315 333	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 315 333</b>	<b>0</b>
	<b>Mark</b>		
	Ingående markvärde	63 320 000	63 320 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 320 000</b>	<b>63 320 000</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>377 684 667</b>	<b>328 639 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Årets anskaffningsvärde	45 300	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 300</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 060	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 060</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>36 240</b>	<b>0</b>

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostäder	2 325 829	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	351 000	0
		<b>2 676 829</b>	<b>0</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	El	175 829	0
	Tv-avgift	118 141	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	18 265	0
	Övriga intäkter	166 301	0
		<b>478 536</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	43 026	0
	Städ	38 250	0
	Markskötsel	37 499	0
	Förbrukningsmaterial	394	0
		<b>119 169</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Reparation byggnader	9 392	0
		<b>9 392</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	El	203 258	0
	Uppvärmning	333 554	0
	Vatten	89 835	0
	Sophämtning	130 484	0
		<b>757 131</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsförsäkringar	14 159	0
	Tv/Bredband	122 378	0
		<b>136 537</b>	<b>0</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,0%
Byggnadsinventarier	20%	0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		280 675 000	128 255 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>280 675 000</b>	<b>128 255 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-738 859	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-738 859</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>279 936 141</b>	<b>128 255 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	98 500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>98 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		0	167 287 609
Leverantörsskulder		383 663	4 155
Övriga kortfristiga skulder		7 806 576	54 664 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	926 651	280 277
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 116 890</b>	<b>222 236 320</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>387 553 031</b>	<b>350 491 820</b>

### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		98 500 000	0
------------------------	--	------------	---

#### Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------

**Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1**  
**769622-2384**

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tv/Bredband	67 065	0
Försäkring	28 202	0
Förvaltningsarvode	27 469	26 750
	<b>122 736</b>	<b>26 750</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	128 255 500	152 419 500	280 675 000
Årets resultat	0	-738 859	-738 859

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

			<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
Stadshypotek	3,35%	2017-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek	3,57%	2018-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek	3,79%	2019-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek	1,62%	2015-02-06	8 500 000	0
			<b>98 500 000</b>	<b>0</b>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	404 376	280 277
Räntekostnader	288 405	0
Revisionsarvode	20 000	0
Fjärrvärme	119 656	0
El	49 723	0
Vatten	16 560	0
Sophämtning	27 931	0
	<b>926 651</b>	<b>280 277</b>

Sollentuna den 6/5 2015



Martin Schönfelder  
Ordförande



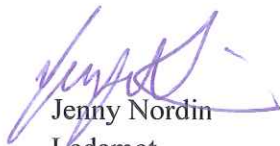
Susanne Jussén  
Sekreterare



Ida Sjögren  
Kassör



Amir Khatibinaz  
Ledamot



Jenny Nordin  
Ledamot



Raffael Guariglia  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015



KPMG AB  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silverdals Kulle 1, org. nr 769622-2384

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverdals Kulle 1 för år 2014.

#### *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 Brf Silverdals Kulle 1s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Brf Silverdals Kulle 1 för år 2014.

#### *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.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2015

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

