

# Årsredovisning

Styrelsen för  
Brf Stadsparken i Silverdal

Org.nr: 769615-2086

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Stadsparken i Silverdal  
Org.nr 769615-2089

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stadsparken i Silverdal för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig god grund för mina uttalanden nedan.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning och är upprättad i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkning, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Sollentuna den 2016-02-23



Magnus Bergström  
Av stämman vald revisor

## Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Måltiden 2 i Sollentuna kommun 2006-10-30. Föreningens fastighet består av 38 st radhus i två plan med totalt 38 st bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 094 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 38 öppna parkeringsplatser.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 9 661 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 102 980 tkr, varav byggnadsvärdet är 43 700 tkr och markvärdet 59 280 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är delaktig i samfällighet. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar dagvatten- och dräneringsledning inom kvarteret.

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Fastighetsägarna – fastighetsförvaltning
- Lövhagen AB – mark och trädgård.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 23 mars 2015 haft följande sammansättning:

Eva Jacobsson	Ledamot	Ordförande
Caroline Kåre	Ledamot	Kassör
Sofia Schön	Ledamot	Sekreterare
Christer Lundblad	Ledamot	Fastighetsansvarig
Annika Jagelid	Suppleant	
Magdalena Halfar	Suppleant	
Daniel Eriksson	Suppleant	

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Magnus Bergström	Ordinarie
Maria Ulfvensjö Baltatzis	Suppleant

### Valberedning

Håkan Schön och Annika Rådberg.

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 941	2 140	2 110	2 217	2 156
Rörelseresultat tkr	314	520	1 050	1 296	1 319
Soliditet %	85	85	84	84	84
Bokfört värde för fastigheten/m <sup>2</sup> boyta kr	32 289	32 424	32 558	32 580	32 600
Genomsnittlig skuldränta %	2,36	2,85	3,42	3,76	4,36
Fastighetens belåningsgrad %	14,86	14,88	15,44	15,97	15,92

Stadsparken i Silverdal  
Org.nr.769615-2086

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

## **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2015-03-23.

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Styrelsen har under 2015 haft 8 protokollförda sammanträden. Vid ett av dessa utarbetades budget för 2016.

För 2015 har avgiften för kapitaldelen beräknats utifrån föreningens faktiska kostnad för lånen fördelat efter andelstalen. Driftdelen i avgiften höjs 2016 för samtliga medlemmar.

Av föreningens 38 bostadslägenheter har ingen överlåtits under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet har varit uthyrd i andra hand under en del av 2015.

Budgeten visar på ett underskott på 242 tkr. De ökade avskrivningarna i resultaträkningen beror på ändrade redovisningsregler där endast linjär avskrivning är möjlig. T.o.m. räkenskapsåret 2013 tillämpade föreningen progressiv avskrivning, vilket gav avskrivningar på -687 tkr föregående år.

En detaljerad underhållsplan togs fram under 2015. Under våren 2016 kommer staketet på husens framsida att lagas och målas om.

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	822 105
Årets resultat	<u>-262 943</u>
	559 162

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	559 162
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-297 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	262 162

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	933 901
Årets förändring	<u>297 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	1 230 901

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 941 081</b>	<b>2 140 935</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-846 613	-866 087
Övriga externa kostnader		-37 254	-9 534
Personalkostnader	Not 3	-56 524	-58 480
Avskrivningar	Not 4	-687 048	-687 048
Summa fastighetskostnader		<u>-1 627 439</u>	<u>-1 621 149</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>313 642</b>	<b>519 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	824	1 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-577 408	-701 606
Summa finansiella poster		<u>-576 584</u>	<u>-699 839</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-262 943</b>	<b>-180 053</b>

**Balansräkning**

**2015-12-31**

**2014-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	76 262 320	76 949 368
Mark		88 216 247	88 216 247
Summa anläggningstillgångar		<u>164 478 567</u>	<u>165 165 615</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 110
Avräkningskonto HSB		1 000 617	569 663
Övriga fordringar	Not 8	3 395	136 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	33 283	34 859
		<u>1 037 295</u>	<u>741 772</u>

Kassa och bank	Not 10	110 743	111 243
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 148 038</u>	<u>853 015</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>165 626 605</u></b>	<b><u>166 018 630</u></b>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

**Balansräkning**

**2015-12-31**

**2014-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 11

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

138 976 343

138 976 343

Fond för yttre underhåll

933 901

806 551

139 910 244

139 782 894

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

822 105

1 129 508

Årets resultat

-262 943

-180 053

559 162

949 455

Summa eget kapital

140 469 406

140 732 349

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

24 314 902

24 444 902

24 314 902

24 444 902

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

130 000

130 000

Leverantörsskulder

54 967

39 902

Skatteskulder

273 106

269 534

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

1 220

5 107

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

383 004

396 836

842 297

841 379

Summa skulder

25 157 199

25 286 281

**Summa eget kapital och skulder**

**165 626 605**

**166 018 630**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

61 000 000

61 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Brf Stadsparken i Silverdal  
Org.nr: 769615-2086

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är det första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1, kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret 2014 och det närmast föregående.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Linjär	0,88	2128

### **Pågående ombyggnad**

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och regleras i stadgarna.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 3 631 per småhus.

<b>Noter</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder, drift	1 233 740	1 193 904
Årsavgifter bostäder, kapital	707 331	889 788
Övriga intäkter	10	57 243
<b>Brutto</b>	<b>1 941 081</b>	<b>2 140 935</b>
<b>Not 2    Drift</b>		
Fastighetsskötsel	74 342	73 281
Löpande underhåll	1 755	5 705
El	11 997	10 028
Uppvärmning	331 951	313 355
Vatten	86 945	98 837
Sophämtning	101 872	118 054
Fastighetsförsäkring	32 777	50 416
Förvaltningskostnader	56 041	54 033
Extern revision	6 250	6 250
Fastighetsskatt	137 978	135 128
Övrig drift	4 705	1 000
	<b>846 613</b>	<b>866 087</b>
<b>Not 3    Personalkostnader</b>		
Arvode styrelsen	44 489	45 380
Sociala avgifter	12 035	13 100
	<b>56 524</b>	<b>58 480</b>
<b>Not 4    Avskrivningar</b>		
Byggnader	687 048	687 048
	<b>687 048</b>	<b>687 048</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	714	980
Ränteintäkter skattekonto	0	672
Övriga ränteintäkter	110	115
	<b>824</b>	<b>1 767</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	575 955	700 766
Räntekostnader skattekonto	613	0
Övriga finansiella kostnader	840	840
	<b>577 408</b>	<b>701 606</b>

<b>Noter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	78 265 753	78 265 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>78 265 753</u>	<u>78 265 753</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 316 385	-629 337
Årets avskrivningar	<u>-687 048</u>	<u>-687 048</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 003 433</u>	<u>-1 316 385</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>76 262 320</b>	<b>76 949 368</b>
<b>Ombyggnader</b>		
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>76 262 320</b>	<b>76 949 368</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	43 700 000	43 966 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	43 700 000	43 966 000
Mark - bostäder	59 280 000	45 600 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	59 280 000	45 600 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>102 980 000</b>	<b>89 566 000</b>

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	677	135 696			
	Övriga fordringar	2 718	444			
		<b>3 395</b>	<b>136 140</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Försäkring	33 283	34 859			
		<b>33 283</b>	<b>34 859</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Swedbank	78 947	78 947			
	Swedbank	31 796	32 296			
		<b>110 743</b>	<b>111 243</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgift Kapitaltillskott	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	42 212 000	96 764 343	806 551	1 129 508	-180 053
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			127 350	-307 403	180 053
	Årets resultat					-262 943
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>42 212 000</b>	<b>96 764 343</b>	<b>933 901</b>	<b>822 105</b>	<b>-262 943</b>
<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2753862347	2,59%	2016-09-27	9 469 642	0
	Swedbank Hypotek	2753862362	1,84%	2017-08-25	10 294 369	130 000
	Swedbank Hypotek	2754653174	2,99%	2017-10-25	4 680 891	0
					<b>24 444 902</b>	<b>130 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					24 314 902
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 794 902

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	130 000	130 000
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	1 957
Arbetsgivaravgifter	0	2 050
Övriga kortfristiga skulder	1 220	1 100
	<b>1 220</b>	<b>5 107</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	152 010	160 527
Upplupna räntekostnader	63 536	63 717
Upplupen el	1 228	0
Upplupen värme	47 523	50 786
Upplupet vatten	14 524	14 533
Upplupet revisionsarvode	6 500	6 500
Upplupen styrelsearvode	61 767	57 825
Upplupen sophämtning	19 244	24 656
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 672	18 292
	<b>383 004</b>	<b>396 836</b>
<b>Not 16 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	61 000 000	61 000 000
Varav i eget förvar	0	0
	<b>61 000 000</b>	<b>61 000 000</b>

Sollentuna, den 23/2-2016

  
Eva Jacobsson

  
Caroline Kåre

  
Sofia Schön

  
Christer Lundblad

Vår revisionsberättelse har 23-2 -16 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Magnus Bergström  
Av stämman vald revisor