

2017

ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Silverdals Torg



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldout per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma Brf Silverdals Torg

Datum: Torsdagen den 17 maj 2018

Tid: 18:30

Plats: Vårdshuset Lillstugan, Johannesbergsvägen 5

Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg ordinarie föreningsstämma hålls under maj månad varje år. Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

Föreningen bjuder de närvarande medlemmarna på kaffe och kaka.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut ifråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Beslut om arvode
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleant
16. Val av valberedning
17. Behandling av till styrelsen inkomna motioner och av styrelsen lämnade propositioner.
18. Stämmans avslutande

Rösträtt

Vid ingången till stämman skall medlem uppge lägenhetsnummer (exempelvis A201). Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Välkomna!

**Styrelsen
Brf Silverdals Torg**

Brf Silverdals Torg
Org. nr 769615-8570

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	8
Förändring i eget kapital	9
Resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år

A R MA
A JS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silverdals Torg (769615-8570) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2007. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Manövern 24 som byggdes av Skanska Nya Hem 2009 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 augusti 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017. Extra stämma hölls den 27 juni 2017. Stämman beslutade att anta nya stadgar enligt styrelsens förslag. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under 2017 haft följande sammansättning:

Fr.o.m. 18 maj 2017 (Innevarande år)

Ordinarie ledamöter

Marcus Aveholt	Ordförande
Petter Johnson	Kassör
Rita Svanström Rooth	Sekreterare
Per Lindgren	Ledamot
Peter Lichtag	Ledamot

Suppleanter

Per Söderström
Peter Dimitrov
Kim Berg*

T.o.m. 18 maj 2017 (Föregående år)

Ordinarie ledamöter

Marcus Aveholt	Ordförande
Jafar Hozali	Kassör
Rita Svanström Rooth	Sekreterare
Peter Lichtag	Ledamot
Nina Sund	Ledamot

Suppleanter

Nils Gamryd
Peter Dimitrov
Per Söderström

*) Kim Berg avgick ur styrelsen under januari 2018.

Firmatecknare är Marcus Aveholt och Petter Johnson två i förening. Styrelsen har sitt säte i Sollentuna.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB. I valberedningen ingår Labbe Kjellberg (ordförande) och Ros Marie Erlandsson. Föreningen är ansluten till Sollentuna Energi fjärrvärmenät. Värmecentralen är också utrustad med luftvärmepumpar som gör att fjärrvärmeanläggningen inte belastas för mycket.

Handwritten signatures:
R. MA
R. JS P

Föreningens värmecentral styrs av datorer och reglerar värmen ut till föreningens lägenheter.

Föreningens gångvägar har vintern 2016/2017 och 2017/2018 blivit plogade av Almestar Multiservice (som även sköter om föreningens trädgårdar och städning av våra portar).

Föreningen har anlitat Upplands Boservice AB för den dagliga ekonomiska förvaltningen vilket bland annat inneburit utskick av månadsaviser och betalning av föreningens fakturor.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- Almestar har ansvarat för städning i portarna.
- Almestar har ansvarat för trädgårdsskötsel mellan 1 april - 31 oktober.
- Driftia Förvaltning AB har varit ansvarig för fastighetsskötseln.
- Föreningen har ett serviceavtal med Crawford gällande garageport.
- Carpeting AB har tagit hand om hantering av dörrmattor.
- Bredbandsbolaget har ansvar för leverans av bredbandsanslutning för TV, Internet och Telefoni.
- OTIS AB har ansvarat för skötsel och underhåll av våra hissar.
- Föreningen har ett kontrollavtal med Hissbesiktningar i Sverige AB gällande våra hissar.

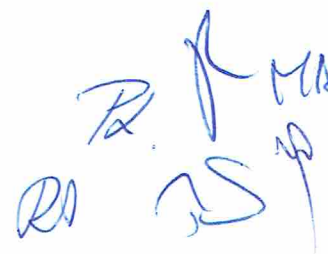
Föreningen har under 2017 avtalat om ett nytt 5 årigt avtal som träder i kraft under 2018 (tom 2023-05-30) med Bredbandsbolaget som leverantör av Bredband/Internet och Telefoni. Varje lägenhet får en anslutning om 250/250 Mbit vilket är en prestandaförbättring mot tidigare 100/100 Mbit.

Styrelsen uppdaterar regelbundet föreningens hemsida med information till både medlemmar, mäklare och intresserade av att köpa en bostadsrätt i vår förening.

I mars 2018 beställdes fem stycken laddstationer för att ladda elbil/elbilshybrid i garaget och är de sista platserna enligt överenskommelsen med Naturvårdsverket för att kunna erhålla sista delen (totala bidrag 130 000 kr) av klimatbidraget på 65 000 kr. Nu finns det 13 platser.

Föreningen har påbörjat ett SBA-program (brandsäkerhetsarbete) för att öka säkerheten i våra byggnader.

Arbetet med reparationerna av tak- och fasadarbeten löper på enligt plan och de sista förberedelserna inför kommande fasadarbeten pågår för fullt. De tidigare utförda plåtarbetena har haft ett tillfredställande resultat och fått önskad effekt för att motverka vattenskador och styrelsen gör bedömningen att den sista etappen kommer att innebära att vi har åtgärdat samtliga problemområden som var orsaken till vattenskadorna. Vi hoppas på att strax kunna påbörja sista etappen av fasadarbetet och beräknas påbörja detta i april 2018 beroende på vädret. När väl projektet är igång så beräknas det ta ca 2-3 månader att slutföra projektet förutsatt att det inte tillkommer några reparationer som drar ut på tiden.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 851 101 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 9 445 713 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 971 771 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 13.

Underskottet samt det negativa kassaflödet beror på att föreningen extra amorterat 250 000 kr, haft en fri månadsavgift om 540 000 kr, samt investerat i underhållet på den högsta nivån sedan husen byggdes och det med egen kassa.

Totalt har verksamhetsåret i stort följt budget.

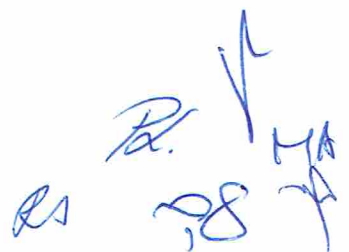
Föreningen har inte behövt höja årsavgiften utan nuvarande intäktsnivåer täcker de budgeterade kostnaderna. Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens alla kostnader löpande.

Under perioden 2016-2019 betalar föreningen endast halv fastighetsskatt, 96 750 kr, avseende bostadsrättslägenheterna. Fastighetsskatt på hyreslokalerna fördelas på föreningens lokalhyresgäster enligt avtal.

En viss överlikviditet har också använts till investeringen i underhållet. Syftet med amortering är att få ned de långsiktiga kapitalkostnaderna samt minska föreningens sårbarhet mot ökade drift- och underhållskostnader över tid. Då alla lån är bundna och första lånet som löper ut är 2021, samt låga investeringsbehov i fastigheterna under lång tid framöver ser vi att överskottet kommer att vara fortsatt starkt. Detta leder sannolikt till att kunna dela ut fler avgiftsfria månader framöver samtidigt som vi kan hålla en långsiktig amorteringsnivå på 1 000 000 kr per år.

Föreningens kapitalkostnader har under 2017 reducerats i och med refinansiering av lån omfattande 16 000 000 kr (250 000 kr blev amorterat under året) från 3,78 % till 1,38 % (bundet 5 år) och innebar också att föreningen bytte från Swedbank till Handelsbanken för detta lån då Handelsbanken erbjöd den lägsta räntan. Avtalet med Carpeting gällande entrémattorna samt mattor vid garaget förhandlades om, vilket innebar att föreningen fick sista kvartalet på 2017 kostnadsfritt samt halverade kostnaden för denna utgift under 2018.

Föreningens har minskat kostnaderna för vattenskador och utredningskostnader radikalt då vi är övertygade om att vi lyckats identifiera orsakerna till vattenskadorna och utfört huvuddelen av de vitala reparationerna för att komma till rätta med problemen. Under perioden april till december 2017 avvaktade vi ytterligare reparationer för att se att reparationerna med plåtarbetet (främst förlängning av takfot) fått avsedd effekt. Därefter hade vi endast en mindre vattenskada som behövde åtgärdas och efter dess har vi inte haft några mer problem med



läckage. Tack vare årets låga utredningskostnader och vattenskadorna på låga nivåer har vi kunnat parera de ökade kostnaderna för fasadunderhållet utan kostnadsökningar relaterade till vattenskadorna. Då vi tagit stora delar av kostnaderna för underhåll av tak & fasadarbeten och ladd stationer under 2017 medför detta att 2018 blir ett år med lägre underhållskostnader och därmed också ett ökat överskott.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 493 497 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 330 344 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 971 771 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under 2017 har föreningen fortsatt underhållsarbeten på våra tak och fasader, oljning-/målningsförbättring av entréportar, stamspolning i bostäderna, byte av luftfilter, installerat ytterligare fem stycken ladd stationer för elbil/elbilshybrid på garageparkeringar.

För nästkommande fem verksamhetsår finns för närvarande följande planerade underhåll (enligt föreningens underhållsplan). Notera att underhållsplanen innehåller planerade arbeten 2018-2038.

	2018	2019	2020	2021	2022
Planerat underhåll	<ul style="list-style-type: none"> • Ommålning källardörrar • Vissa delar av fasad ska förbättras. • SBA – Brandsäkerhetsarbete • Uppgradering av bättre prestanda för bredband- och TV • OVK (Lgh + lokaler) 	<ul style="list-style-type: none"> • Oljning/målning av entrépartier • Undercentraler, ommålning • Undercentraler, byte av pumpar • Dagvatten-ledning gården, justering/spolning 	<ul style="list-style-type: none"> • Byte av luftfilter i lägenhet • Källare, ommålning golv & väggar 	<ul style="list-style-type: none"> • OVK (Lgh + lokaler) • Oljning/målning av entrépartier 	<ul style="list-style-type: none"> • Trapphus, Ommålning • T • Ventilation, Ventilkanaler, Rensning 15000 kvm
Kostnad, cirka Kr	700 000	290 000	290 000	103 000	350 000

Styrelsen har även arbetat med och fortsätter arbeta med att förfina och förtydliga föreningens underhållsplan samt regelbundet stämmer av i fall några revideringar behöver göras för att hålla fastigheterna i utmärkt skick.

R. J. M. K. Y. P.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 516 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228 (227).
Inom parentes anges antal föregående år.

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal överlåtelse- bostadsrätter	19	27	24	34	34
Antal överlåtelse - 1 rok	3	3	0	0	0
Antal överlåtelse - 2 rok	6	9	9	9	15
Antal överlåtelse - 3 rok	2	7	10	10	6
Antal överlåtelse - 4 rok	6	6	11	11	9
Antal överlåtelse - 5 rok	2	2	4	4	4

Föreningen har beviljat 5 bostadsrätter för andrahandsuthyrning under 2017.

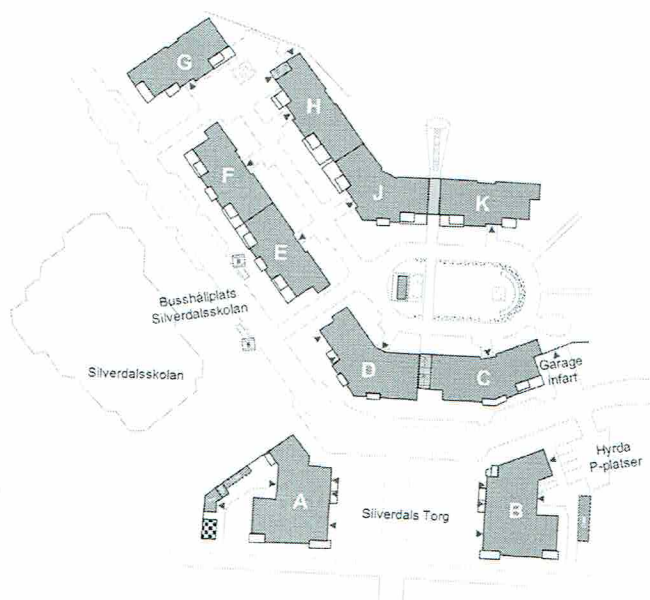
Föreningens fastighet Manöver 24 har ett taxeringsvärde uppgående till 207 186 000 kr, varav byggnadsvärdet är 153 200 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2009.

Föreningen består av 6 bostadsbyggnader om tio portar samt ett fristående hus (bakom hus A) innehållande soprum och förråd samt två öppna cykelförråd (under tak). Dessutom finns ett antal cykel- och barnvagnsrum samt källarförråd.

Föreningen har följande adresser:
- Silverdals Torg 6 och 9, Silverdalsvägen 23-37.

Föreningen har tre soprum för hushållssopor och ett källsorteringsrum för papper, kartonger, glas, plast, metall och elmaterial.

Föreningen har totalt 159 bostadsrättslägenheter om en sammanlagd yta av 11.843,50 kvm. Lägenheterna är fördelade enligt: 1 rok (15 st), 2 rok (49 st), 2,5 rok (2 st), 3 rok (40 st), 4 rok (38 st) och 5 rok (15 st).



Handwritten signatures and initials: R. P. P. M. A. and the number 38.

Föreningen har sju hyreslokaler om en sammanlagd yta av 637 kvm. Alla av föreningens hyreslokaler är placerade runt Silverdals Torg i tre olika byggnader; Silverdals Torg 6 och 9 samt Silverdalsvägen 33/31. Alla hyreslokalerna är uthyrda och är fördelade enligt: Asiatisk restaurang/wok, Närlivsbutik, Pizzeria, Café/Konditori, Gym, Inredningsbutik och Frisörsalong.

Föreningen har ett varmgarage (under innergården på Silverdalsvägen, under hus C-K) bestående av 135 bilplatser varav åtta av dessa är utrustade med elladdare för att ladda elbil/elhybridbil och sju mc-platser samt fyra externa parkeringsplatser (bakom Silverdals Torg 9, Hus B). Föreningen avser att under 2018 utrusta fem bilplatser till med elladdare.

Både garage (bil- och mc-platser) samt de fyra externa parkeringsplatserna är uthyrda till Skanska (under perioden 2009-03-15 - 2019-03-31).

Föreningen har varit fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Det innebar att föreningen förutom fullvärdesförsäkring också har saneringsskydd gällande skadedjur och husbock via Anticimex AB.

Dessutom har föreningen en tioårig byggfelsförsäkring med Gerling.

RS 28 MA

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2017	2016	2015	2014
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	516	516	516	516
Låneskuld kr/kvm	5 948	6 048	6 289	6 369
Likvida medel	1 654	2 180	4 212	7 053
Kassalikviditet i %	51,0	81,8	245,6	104,6
Soliditet i %	83,9	84,0	84,0	84,0
Överskott för underhåll kr/kvm	97	88	73	39
Nettoomsättning	7 885	8 478	8 137	7 876
Resultat efter finansiella poster	-2 851	-2 631	-2 606	-2 727
Årets resultat	-2 851	-2 631	-2 421	-2 727
Eget kapital	407 648	410 499	413 130	415 550
varav underhållsfond	1 493	1 743	1 635	1 404
Utfört underhåll	972	580	222	100

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.



Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	415 590 030	10 000	1 743 030	-4 213 383	-2 630 761	410 498 916
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	330 344	-	-	330 344
Årets uttag till fond för yttre underhåll	-	-	-579 877	-	-	-579 877
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-2 381 229	2 630 761	249 532
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	=	=	=	=	<u>-2 851 101</u>	<u>-2 851 101</u>
Belopp vid årets utgång	415 590 030	10 000	1 493 497	-6 594 612	-2 851 101	407 647 814

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 594 612
Årets resultat	<u>-2 851 101</u>
Att disponera	-9 445 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	330 344
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-971 771
Balanserat resultat	<u>-8 804 286</u>
Summa	-9 445 713

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

R. K. P.
MA
RS *38*

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 884 961	8 478 183
Övriga rörelseintäkter	3	<u>22 448</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		7 907 409	8 478 183
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-5 267 463	-5 052 441
Övriga externa kostnader	5	-96 564	-361 779
Personalkostnader och arvoden	6	-262 305	-222 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 110 554</u>	<u>-3 110 554</u>
Summa rörelsekostnader		-8 736 886	-8 747 277
Rörelseresultat		-829 477	-269 094
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		551	1 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 022 175</u>	<u>-2 362 981</u>
Summa finansiella poster		-2 021 624	-2 361 667
Resultat efter finansiella poster		-2 851 101	-2 630 761
Resultat före skatt		<u>-2 851 101</u>	<u>-2 630 761</u>
Årets resultat		-2 851 101	-2 630 761

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	483 640 360	486 726 269
Inventarier, verktyg och installationer	9	<u>91 200</u>	<u>115 847</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		483 731 560	486 842 116
Summa anläggningstillgångar		483 731 560	486 842 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	25 756
Övriga fordringar	10	1 169 701	1 786 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>251 114</u>	<u>185 389</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 420 815	1 997 910
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	<u>485 718</u>	<u>487 618</u>
Summa kassa och bank		485 718	487 618
Summa omsättningstillgångar		1 899 833	2 485 528
SUMMA TILLGÅNGAR		485 638 093	489 327 644

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll	<u>1 493 497</u>	<u>1 743 030</u>
Summa bundet eget kapital	417 093 527	417 343 060

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 594 612	-4 213 384
Årets resultat	<u>-2 851 101</u>	<u>-2 630 761</u>
Summa ansamlad förlust	-9 445 713	-6 844 145

Summa eget kapital	407 647 814	410 498 915
---------------------------	-------------	-------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>74 239 500</u>	<u>75 489 500</u>
Summa långfristiga skulder		74 239 500	75 489 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 000 000	0
Leverantörsskulder		473 875	823 702
Övriga skulder	14	160 644	110 489
Skatteskulder		0	192 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>2 116 260</u>	<u>2 212 379</u>
Summa kortfristiga skulder		3 750 779	3 339 229

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	485 638 093	489 327 644
--	-------------	-------------

R. N. A.
Es *MS*

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-2 851 101	-2 630 761
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>3 110 554</u>	<u>3 110 554</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	259 453	479 793
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	61 083	-76 722
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	<u>-595 157</u>	<u>565 321</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-274 621	968 392
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-250 000</u>	<u>-3 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	-524 621	-2 031 608
Likvida medel vid årets början	<u>2 180 031</u>	<u>4 211 639</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 655 410</u>	<u>2 180 031</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB, avräkningskonto hos HSB Uppsala, SEB samt Swedbank in i de likvida medlen.

RS
R.
MA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120 -årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 112 år. Inventarier skrivs av linjärt med 10 % per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 096 264	6 094 049
Årsavgiftsfri månad	-508 022	0
Hysesintäkter lokaler	758 837	752 508
Hysesintäkter garage	1 067 806	1 056 018
Fastighetsskatt lokaler	57 924	57 924
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	349 800	381 400
Överlåtelseavgift	27 940	31 074
Pantförskrivningsavgift	16 526	35 085
Övriga intäkter	<u>17 886</u>	<u>70 125</u>
Summa nettoomsättning	7 884 961	8 478 183

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar*	22 448	0
Summa övriga rörelseintäkter	22 448	0

* Korrigering av gamla skulder/fordringar avs bl.a avgifter 2011-2015

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	189 276	235 889
Serviceavtal	111 122	167 110
Entreprenadstäd	342 868	317 538
Besiktningkostnader	22 067	65 333
Snörenhållning	41 553	62 194
Förbrukningsmaterial	30 263	67 441
Reparationer	482 132	485 087
Elavgifter	212 489	193 956
Uppvärmning	1 387 996	1 426 394
Vatten och avlopp	352 976	322 712
Sophämtning	238 471	240 195
Fastighetsförsäkringar	80 264	89 123
Kabel-TV, bredband m.m	389 491	387 967
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	216 323	212 666
Administrativ förvaltning enligt avtal	145 700	143 220
Övriga externa tjänster, drift	23 372	41 500
Studie- och fritidsverksamhet	8 705	3 329
Medlems- och föreningsavgifter	8 680	0
Övriga driftskostnader	11 944	10 910
Summa driftkostnader	4 295 692	4 472 564

RS
MA

Underhållskostnader

Planerat underhåll tak	526 714	49 258
Planerat underhåll fasad	0	530 619
Planerat underhåll ventilation	40 822	0
Planerat underhåll el-installationer	163 355	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	144 875	0
Planerat underhåll hissar	96 005	0
Summa underhållskostnader	971 771	579 877
Summa fastighets- och driftkostnader	5 267 463	5 052 441

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 539	70 645
Kontorsmaterial och liknande	30	1 320
Telefon och porto	3 845	3 009
Konsultarvoden	63 770	219 764
Revisionsarvode extern revisor	27 380	26 911
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	40 129
Summa övriga externa kostnader	96 564	361 778

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	187 004	156 999
Arvode valberedning	13 000	13 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	62 238	52 504
Övriga personalkostnader	63	0
Summa personalkostnader och arvoden	262 305	222 503

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	551	352
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	507
Ränteintäkter från skattekonto	0	455
Räntekostnader	<u>-2 022 175</u>	<u>-2 362 981</u>
Summa finansiella poster	-2 021 624	-2 361 667

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
Ingående avskrivning på byggnader	-12 332 732	-9 246 823
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-3 085 908</u>	<u>-3 085 908</u>
Bokförda värden byggnader	354 890 360	357 976 269
Mark	<u>128 750 000</u>	<u>128 750 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	483 640 360	486 726 269
Taxeringsvärde byggnad	153 200 000	153 200 000
Taxeringsvärde mark	53 986 000	53 986 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	246 463	246 463
Ingående avskrivningar på inventarier	-130 617	-105 970
Årets avskrivning på inventarier	<u>-24 646</u>	<u>-24 646</u>
Utgående redovisat värde	91 200	115 847

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS", "MA", and other illegible marks.

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	554 708	1 579 459
I avräkning med HSB Uppsala	613 505	112 954
Skattekonto	0	94 351
Skattefordran	<u>1 488</u>	<u>0</u>
Summa övriga fordringar	1 169 701	1 786 764

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Försäkringspremier	87 557	80 264
Kabel-TV avgifter m.m.	97 440	96 446
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	57 437	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>8 680</u>	<u>8 680</u>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	251 114	185 390

Not 12 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
SEB	384 460	385 860
Swedbank	<u>101 258</u>	<u>101 758</u>
Summa kassa och bank	485 718	487 618



Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	74 239 500	75 489 500
Summa långfristiga skulder	74 239 500	75 489 500
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	83 639 500	83 539 500
Summa ställda säkerheter	83 639 500	83 539 500

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är		Lånebelopp
			bunden tom	
Stadshypotek	1,36		2022-07-30	15 750 000
Swedbank	2,67		2025-06-18	17 000 000
Swedbank	1,38		2021-03-25	15 000 000
Swedbank	3,77		2023-05-25	27 489 500
Summa				75 239 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)				-1 000 000
Totalt				74 239 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 70 239 500

Not 14 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	7	0
Momsskuld	153 637	90 643
Depositioner	300	0
Övriga kortfristiga skulder	6 700	19 846
Summa övriga skulder	160 644	110 489

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

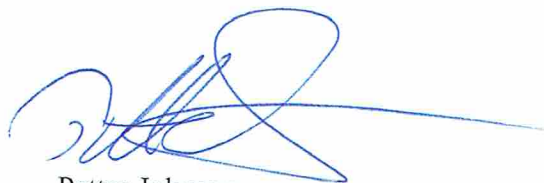
	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode revision	27 000	26 500
Elavgifter	20 913	21 898
Uppvärmningskostnader	208 752	204 376
Kostnader för vatten och avlopp	51 834	46 424
Sophämningskostnader	49 948	46 238
Förutbetalda hyror och avgifter	829 107	586 358
Upplupna räntekostnader	445 870	556 330
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>482 836</u>	<u>724 254</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	2 116 260	2 212 378

AS
R.
MA
K 70

Sollentuna 2018-04-19



Marcus Aveholt



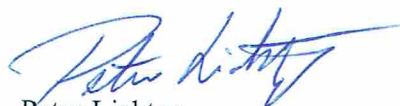
Petter Johnson



Rita Svanström Rooth



Per Lindgren



Peter Lichtag

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-23.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silverdals Torg, org.nr. 769615-8570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverdals Torg för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silverdals Torg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 Revisorers 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.

Revisorers 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:

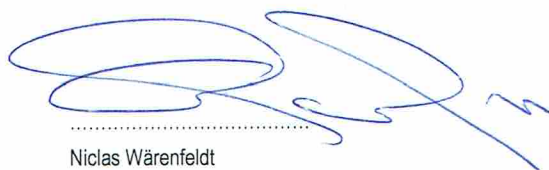
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Uppsala den 23/4- 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Ordlista - Förklaringar

Arsredovisningen består i huvudsak av två delar, en förvaltningsberättelse och en ekonomisk berättelse. Här ges beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening.

Arsredovisningen är en sammanställning bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Arsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period.

En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar.

Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningen återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Den **ekonomiska berättelsen** visar verksamheten i siffror och innehåller resultaträkning och balansräkning.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

Om intäkterna är större än kostnaderna blir resultatet vinst. Om verksamheten medfört förlust kan den täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d.v.s. överförs till följande år.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen om hur resultatet (vinst eller förlust) ska hanteras.

Balansräkning visar föreningens ekonomiska balans per den sista dagen på verksamhetsåret, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångens nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre.

En balansräkning består av tre delar: En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en egget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningen samlade skulder.

Anläggningstillgångar är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången.

I praktiken innebär detta att bostadsrätts-föreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader tas det ut avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter

som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsavgifter enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsavgifter resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråktagas i en resultatdisposition. Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhållet. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs.

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och det är en del av det bundna egna kapitalet.

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital.

I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden.

I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets

Resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen.

Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningar ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanlig men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kortfristiga skulder måste föreningen betala inom ett år.

Långfristiga skulder ska betalas först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Ställda pant avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Förutbetalda kostnader är räkningar som reglerats under detta verksamhetsår, men också berör det kommande året. Den del av räkningen som berör kommande verksamhetsår blir rent bokförings-tekniskt en tillgång detta år (en fordran på kommande verksamhetsår).

Upplupna kostnader och intäkter är omvänt sådant som berör detta verksamhetsår men ännu inte har reglerats. De beräknas för att ändå komma med på rätt verksamhetsår. Tack vare dessa beräkningar finns kostnaderna och intäkterna med i resultaträkningen för rätt verksamhetsår. I balansräkningen finns de med som en skuld till nästa verksamhetsår, då räkningarna betalas, och som en tillgång; en fordran på nästa år, då pengarna kommer.

Några exempel är kostnader för vatten, el och ränta på fastighetslån. Räkningarna för den sista delen av verksamhetsåret har inte alltid kommit när bokslutet upprättades.

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/ månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se