

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg i Sollentuna får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 till och med 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 159 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea 11 750 kvm samt 7 lokaler, total lokalarea 110 kvm, med tillhörande markarbeten m.m. tecknades 2007-11-28.

Slutmöte ägde rum 2009-09-07 och entreprenaden godkändes. Garantitiden utgår 2011-09-07.

Kontrakt gällande köp av föreningens mark har tecknats 2007-11-28.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m.m. är 499 059 000 kronor, varav 170 500 kronor i likviditetsreserv.

143 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt per årsskiftet. 16 lägenheter var osålda.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna. Enligt uppdragsavtalet mellan Skanska Nya Hem AB och bostadsrättsföreningen garanteras hyresintäkterna för lokaler under 3 år.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-01-11. Nuvarande stadgar registrerades 2008-04-10.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats 2008-05-07. Planen är försedd med ett intyg, daterat 2008-06-04. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles 2008-06-18 från Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens lån har räntesäkrats via terminer enligt nedan. Den slutliga placeringen av lånen kommer att ske när fastighetsbildningen är klar. Anledningen till att fastighetsbildningen inte har kunnat genomföras är att kommunen och Skanska inte är överens om regleringen av ett stycke mark.

Belopp (kr)	Bundet t o m	Räntesats (%)
18 000 000	2015-06-30	5,14
18 000 000	2012-06-30	5,06
18 000 000	2011-06-29	5,03
27 639 500	3-månaders löptid	

Därutöver kommer föreningen att ta upp en checkräkningskredit med en limit på 2 000 000 kronor.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 740 700 kr.
Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 740 700 kr.

Fastighet

Fastighetsbildning har ännu inte genomförts av föreningens blivande fastighet Mjödets 1.
Något taxeringsvärde är därmed inte fastställt.
Föreningens hus färdigställdes 2009.

Under byggtiden var fastigheten försäkrad genom Skanska Sverige AB.
Tioårig byggfelsförsäkring har tecknats med Gerling.
Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	15
med sammanlagd yta av 11 750 kvm	2 rok	52
	2,5 rok	2
	3 rok	37
	4 rok	35
	5 rok	18
Summa bostadslägenheter		<u>159</u>

Lokaler för uthyrning	7
Garage (är uthyrt till Skanska Nya hem AB.) (Under perioden 2009-03-15 - 2019-03-31.)	135

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 216.
Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Jan-Erik Fransson	ordförande
Per Envall	ledamot
Håkan Johansson	ledamot

Suppleant är:

Elisabet Johansson

Revisorer

Ordinarie revisor är KPMG och revisorssuppleant är KPMG, valda av stämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-08.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

Renab/ Klara har anlåtats för fastighetskötsel.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ETF Service i Mälardalen AB.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2009-12-31	0
Årets resultat	740 700
Att disponera	<u>740 700</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	286 896
Balanserat resultat	<u>453 804</u>
	740 700

RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Nettoomsättning	1	5 125 826	141 096
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 3 167 877	- 41 959
Avskrivningar	4	- 75 000	- 0
Bruttoresultat		1 882 949	99 137
Rörelseresultat		1 882 949	99 137
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 812	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 147 279	- 99 554
Resultat efter finansiella poster		742 482	0
Skatt		- 1 782	- 0
Årets resultat		740 700	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	370 234 000	292 250 000
Mark	4	<u>128 750 000</u>	<u>128 750 000</u>
		498 984 000	421 000 000
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		 498 984 000	 421 000 000
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar Skanska	5	65 765 244	0
Momsfordringar		16 663 905	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>110 983</u>	<u>0</u>
		82 540 132	96 803 886
 <i>Kassa och bank</i>	7	 2 219 828	 177 827
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		 84 759 960	 96 981 713
 <i>Summa tillgångar</i>		 583 743 960	 517 981 713

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		341 270 000	81 496 000
Upplåtelseavgifter		<u>10 000</u>	<u>0</u>
		341 280 000	81 496 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		<u>740 700</u>	<u>0</u>
		740 700	0
<i>Summa eget kapital</i>	8	342 020 700	81 496 000
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		<u>207 135 511</u>	<u>436 381 411</u>
		207 135 511	436 381 411
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Ränteskuld till Skanska		729 512	0
Leverantörsskulder		89 532	16 270
Avräkning Skanska		2 165 001	0
Momsskuld Skanska	9	16 663 905	0
Skatteskulder		1 782	0
Momsskulder		48 386	0
Slutfaktura Skanska		14 309 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>580 631</u>	<u>88 032</u>
		34 587 749	104 302
Summa skulder och eget kapital		583 743 960	517 981 713

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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 efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 80 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsföreningen 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 26,3 procent.

	2009-01-01	2008-01-01
	- 2009-12-31	- 2008-12-31
<i>Not 1 Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	3 556 657	132 413
Hysesintäkter lokaler	287 537	0
Hysesintäkter garage	1 041 200	0
Kabel TV- och bredbandsavgifter	230 210	8 683
Övriga intäkter	10 222	0
	<u>5 125 826</u>	<u>141 096</u>
	2009-01-01	2008-01-01
	- 2009-12-31	- 2008-12-31
<i>Not 2 Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	40 676	0
Entreprenadstäd	66 852	0
Snörenhållning	21 880	0
Förbrukningsmaterial	5 434	0
Reparationer	15 965	0
Elavgifter	78 685	0
Uppvärmning	403 195	0
Vatten och avlopp	74 193	0
Sophämtning	7 051	0
Fastighetsförsäkringar	16 888	0
Kabel-TV, bredband m.m.	85 172	0
Revisionsarvode	20 000	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	28 101	37 465
Övriga driftkostnader	14 434	0
Skanskas förvaltningsarvode	2 289 351	4 494
	<u>3 167 877</u>	<u>41 959</u>
	2009-01-01	2008-01-01
	- 2009-12-31	- 2008-12-31
<i>Not 3 Ränteintäkter och liknande</i>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 777	417
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	35	0
	<u>6 812</u>	<u>417</u>

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2009-12-31	2008-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	292 250 000	292 250 000
Årets anskaffningar	78 059 000	0
Årets avskrivningar, byggnader	-75 000	0
Bokförda värden byggnader	<u>370 234 000</u>	<u>292 250 000</u>
Mark	128 750 000	128 750 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>498 984 000</u>	<u>421 000 000</u>
 <i>Taxeringsvärde byggnader</i>	 Ej fastställt	 Ej fastställt
<i>Taxeringsvärde mark</i>	Ej fastställt	Ej fastställt
 Not 5 Kortfristiga fordringar Skanska		
<i>Redovisningsmedel Skanska</i>	44 270 000	0
Årsavg, bet av Skanska för uppl lgh	766 205	0
Årsavg ej upplåtna fakturerat	118 738	0
Årsavg ej upplåtna, ej fakturerat	128 716	0
Tilläggsdebitering lokalhyra	44 876	0
Garagehyror	1 041 200	0
<i>Kreditivräntor, Skanska</i>	19 395 509	0
	<u>65 765 244</u>	<u>0</u>
 Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2009-12-31	2008-12-31
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	110 983	0
	<u>110 983</u>	<u>0</u>
 Not 7 Kassa och bank		
	2009-12-31	2008-12-31
HSB Avräkningskonto	1 952 813	177 827
Bank	267 015	0
	<u>2 219 828</u>	<u>177 827</u>

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets förändring	Belopp vid årets utgång
Insatser	81 496 000		259 784 000	341 280 000
Balanserat resultat	0		0	0
Redovisat resultat	0		0 740 700	740 700
	<u>81 496 000</u>			<u>342 020 700</u>

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Momsskuld Skanska	16 663 905	0
	<u>16 663 905</u>	<u>0</u>

**Not 10 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Arvode KPMG AB	20 000	0
Elavgifter	6 859	0
Uppvärmningskostnader	192 134	0
Kostnader för vatten och avlopp	33 173	0
Sophämningskostnader	1 075	0
Förutbetalda hyror och avgifter	283 877	88 032
Övrigt upplupet och förutbetalt	43 513	0
	<u>580 631</u>	<u>88 032</u>

Sollentuna 2010-

Jan-Erik Fransson

Per Envall

Håkan Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-