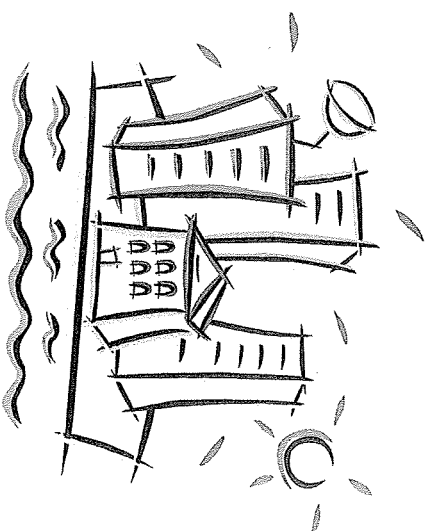


Brf Silverdals Torg



Kallelse till stämma och

Årsredovisning för 2011

ETF-Er givna leverantör

ETF Service AB • Box 8 Rombergsgatan 15 • 745 21 ENKÖPING
Tele: 0171-47 83 00
www.etf.se

Syrelsen för Brf Silverdals Torg får hämned avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till och med 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 729 410 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 898 222 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 136 866 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 515,66 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. Likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2011	2010	2009
Genomsnittlig årsavgift			
bostäder kr/kvm	516	516	303
Låneskuld kr/kvm	6 935	6 948	16 596
Likvida medel	5 290	10 046	2 600
Soliditet	83,1%	82,3%	58,6%
Årets resultat	729	1 798	1 010
Eget kapital	419 138	418 408	342 290
varav underhållsfond	639	287	0
Utfört underhåll	137	0	0

Fastighet

Föreningens fastigheter har ett taxeringsvärde för marken uppgående till 2 475 000 kr. Föreningens taxeringsvärde för byggnaden är ännu ej fastställt.

Föreningens hus färdigställdes 2009.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

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

Lokaler för uthyrning

Parkeringsgarage uthyrt till Skanska Nya Hem AB.
(Under perioden 2009-03-15 - 2019-03-31.)

7
135

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa och Tioårig byggefelersförsäkring har tecknats med Gerling.

Underhåll av fastigheten

Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 136 866 kr.
Större underhåll är anpassning av soprum till en kostnad av 75 623 kr och förbättring av låssystem 61 263 kr. För nästa verksamhetsår finns för närvarande inte något planerat underhåll.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 639 400. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 361 313 kr till underhållsfonden. Avsättningen är enligt den ekonomiska planen

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 239.
Under året har 20 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

ordförande: Petra Blom

vice ordförande: Andreas Lilja

sekreterare: Robin Bernhoff

ledamot: Emelie Eliasson Hamnerin

ledamot: Johan Wik

Suppleanter är:

Maria Rosén Klement, Olle Rosén, Daniel Ahlstrand och Bojne Kronqvist

Revisorer

Niclas Wärenfeldt BoRevision i Sverige AB Ordinarie revisor.
Susanne Gustafsson BoRevision i Sverige AB Revisorsuppleant.

Valberedning

Till valberedning valdes på stämman följande namn: Ingrid Ågren, Andreas Boman och Anders Övferström.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-10.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:
Fram till 30 juni var Svenska Mellanstad ansvarig för städning och från 31 juli var Almeistar ansvarig för städning.
FSS Fastighetsservice AB är ansvarig för fastighetskötsel, och var även ansvarig för trädgårdsskötsel t.o.m. 2011-10-01. Men fr.o.m. 1 oktober är Green Landscaping ansvarig för all trädgårdsskötsel mellan 1 april - 31 oktober.
Från 1 september har vi ett service avtal med Crawford gällande garageport.
Carpeting AB är ansvarig för hantering av dörrmattor.
Owrit Broadband är ansvarig för bredbandsnätet.
OTIS AB är ansvarig för hisskötsel.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ETF Service 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 2011-12-31	2 168 811
Årets resultat	729 410
Att disponera	<u>2 898 222</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomisk plan	361 313
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-136 886
Balanserat resultat	<u>2 673 795</u>
	2 898 222

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning

Fastighetskostnader

Drift	2	-3 658 631	-4 311 917
Underhåll	3	-136 886	-0
Avskrivningar	5	-748 004	-740 618

Bruttoresultat 4 007 702 3 558 637

Rörelseresultat 4 007 702 3 558 637

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	93 433	18 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 505 463	-1 844 772
Räntebidrag		133 739	66 012

Resultat efter finansiella poster 729 410 1 798 135

Årets resultat 729 410 1 798 135

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materialia anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	368 752 764	369 493 382
Mark	5	128 750 000	128 750 000
Inventarier	5	66 477	0
		<u>497 569 241</u>	<u>498 243 382</u>
Summa anläggningstillgångar		497 569 241	498 243 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6	1 677 456	157 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	160 860	929 311
		<u>1 838 316</u>	<u>1 086 689</u>
Kassa och bank	8	5 289 623	9 116 540
Summa omsättningstillgångar	7	127 939	10 203 228
Summa tillgångar		504 697 180	508 446 610

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Bundet eget kapital			
Insatser		415 590 030	415 590 030
Upplåtelseavgifter		10 000	10 000
Fond för yttre underhåll		639 400	286 900
		<u>416 239 430</u>	<u>415 886 930</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 168 811	723 177
Årets resultat		729 410	1 798 135
		<u>2 898 222</u>	<u>2 521 311</u>
Summa eget kapital	9	419 137 652	418 408 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	81 489 500	81 339 500
		<u>81 489 500</u>	<u>81 339 500</u>
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	10	0	300 000
Leverantörsskulder		313 023	4 297 441
I avräkning med HSB Uppsala		192 833	0
Avräkning skatter och avgifter		6 479	0
Skatteskulder		0	1 782
Momskulder		49 434	46 095
Övriga skulder	11	67 837	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 440 422	4 050 480
		<u>4 070 028</u>	<u>8 698 869</u>
Summa skulder och eget kapital		504 697 180	508 446 610

Stilla säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	83 639 500	83 639 500
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

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 anskaffingsvärdet, med avdrag för planerliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 100 år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteräkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkäster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
till styrelsen	60 906	50 929
löner och andra ersättningar	5 999	0
sociala kostnader	18 069	9 071
summa	84 974	60 000

Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Årsavgifter bostäder	6 115 233	6 059 105
Hysesintäkter lokaler	738 051	738 051
Hysesintäkter garage	1 288 173	1 100 948
Kabel TV- och bredbandsavgifter	380 291	379 739
Överlåtneseavgift	11 770	0
Pantförskrivningsavgift	15 825	428
Övriga intäkter	1 880	332 901
	8 551 223	8 611 172

Not 2 Driftkostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Fastighetskötsel	226 820	218 772
Serviceavtal	95 741	82 510
Entreprenadstöd	158 819	132 908
Besiktningkostnader	9 688	19 376
Säörenhållning	92 379	164 314
Förbrukningsmaterial	62 829	26 802
Reparationer	153 824	64 834
Elavgifter	253 369	286 950
Uppvärmning	1 222 532	1 493 398
Vatten och avlopp	279 140	179 836
Sophämtning	233 559	167 621
Fastighetsförsäkringar	44 507	100 122
Kabel-TV, bredband m.m.	389 491	367 607
Styrelsearvode	60 906	50 929
Revisionsarvode	27 740	20 000
Övriga arvoden	5 999	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	121 282	112 697
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 069	9 071
Korrigeringar av Skanskas förvalningsarvode.	0	766 205
Konsultarvoden	116 279	0
Övriga driftkostnader	85 659	47 966
	3 658 631	4 311 917

Not 3 Underhållskostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Planerat underhåll lokaler	75 623	0
Planerat underhåll lås-system	61 263	0
	136 886	0

Not 4 Ränteinräkter och liknande

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Ränteinräkter från avräkning, bank och dyl.	92 990	17 813
Ränteinräkter från hyres- och kundfordringar	443	445
	93 433	18 258

Not 5 Materielle anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-815 618	-75 000
Årets avskrivningar, byggnader	-740 618	-740 618
Bokförda värden byggnader	368 752 764	369 493 382
Mark	128 750 000	128 750 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	497 502 764	498 243 382
Taxeringsvärde byggnader	Ej fastställt	Ej fastställt
Taxeringsvärde mark	2 475 000	2 475 000

Inventarier

Inventarier, ing anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	73 863	0
Årets avskrivningar på inventarier	-7 386	0
Restvärde inventarier	66 477	0

Not 6 Kundfordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 136	400
Kundfordringar (Svenska Hyresreduceringar)	1 655 320	156 978
	1 677 456	157 378

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkringspremier	62 989	31 909
Kabel TV-avgifter m.m.	97 871	98 212
Upplupna garagehyra	0	146 223
Upplupna hyresintäkter, hyresreducering	0	646 966
Upplupna räntebidrag	0	6 001
	160 860	929 311

Not 8 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
HSB Avräkningskonto	0	836 215
Swedbank	2 243 387	8 280 325
SEB Placeringsskonto	2 000 000	0
SEB Företagskonto	1 046 236	0
	5 289 623	9 116 540

Not 9 Förändring av eget kapital

	Disposition Belopp vid årets ingång	enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Räknings- årets resultat	Belopp vid årets ingång
Insatser	415 590 030				415 590 030
Upplåtelseavgifter	10 000				10 000
Underhållsfond	286 900		352 500		639 400
Balanserat resultat	723 177		1 445 635		2 168 812
Redovisat resultat	1 798 135		-1 798 135		729 410
	418 408 241				419 137 652

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långlivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	3,73%	2012-06-10	18 000 000
Swedbank	5,14%	2015-06-30	18 000 000
Swedbank	5,06%	2012-06-30	18 000 000
SE-Banken Bolån	3,20%	2013-07-28	27 489 500
Summa			81 489 500
Avgår kortfristiga del (nästa års amortering)			0
Summa			81 489 500
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			81 489 500

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	21 297	1 500
Avräkning sociala avgifter	19 819	1 571
Övriga kortfristiga skulder	26 721	0
	67 837	3 071

Not 12 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Löner och arvoden	41 656	40 750
Arbetsgivaravgifter	12 500	12 679
Reparationskostnader	2 581	0
Arvode revision	23 990	20 000
Elavgifter	18 889	27 492
Uppvärmningskostnader	154 855	236 220
Kostnader för vatten och avlopp	- 6 703	0
Sopåmningskostnader	33 501	2 149
Förutbetalda hyror och avgifter	113 664	425 999
Upplypna räntekostnader	617 902	569 237
Förutbetalda hyresintäkter Garage	2 414 181	2 715 954
	<u>3 440 422</u>	<u>4 050 480</u>

Sollentuna 2012-04-10

Petra Blom

Emelie Eliasson Hammelin

Johan Wik

Andreas Lilja

Robin Bernhoff

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-04-18

Niclas Wärenfeldt
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg.
Organisationsnummer 769615-8570

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BfF Silverdals Torg för år 2011.

Syrelsens 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.

Revisornas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att upptäcka rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innebär 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 revisionen 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 innebär också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Enköping 2012-04-18

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltningsberättelse för år 2011.

Syrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisornas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Uttalanden

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