

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Silverdals Torg i Sollentuna får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

Allmän information om föreningen

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och förråd åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler till hyresgäster och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens historia

Föreningen byggdes av Skanska Nya Hem 2009.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastighet Manövern 24, Sollentuna kommun. Tomtmarken ägs av föreningen.

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

Lägenhetsfördelning

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).

Hyreslokaler

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.

Garage och parkering

Föreningen har ett varmgarage (under innergården på Silverdalsvägen) bestående av 135 bilplatser och sju mc-platser samt fyra externa parkeringsplatser (bakom Silverdals Torg 9).

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

Värmeanläggning

Föreningen är ansluten till Sollentuna Energi fjärrvärmenät. Värmecentralen är också utrustad med luftvärmepumpar som kan göra att fjärrvärme- anläggningen inte belastas för mycket. Föreningens värmecentral styrs av datorer och reglerar värmen ut till föreningens lägenheter.

NB F.o
12 8 Kp

Förvaltningsberättelse

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 726 641 kr.

Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -1 453 622 kr.

Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 99 580 kr.

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

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.

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	516	516	516	516	516
Låneskuld kr/kvm	6 369	6 369	6 369	6 529	6 948
Likvida medel	4 054	3 194	5 051	5 290	10 046
Kassalikviditet	104,6%	172,7%	139,3%	175,1%	117,3%
Överskott för underhåll kr/kvm	39	110	47	129	203
Nettoomsättning	7 876	8 339	6 602	6 131	8 611
Resultat efter finansiella poster	-2 727	366	-207	729	1 798
Årets resultat	-2 727	366	-207	729	1 798
Eget kapital	415 550	419 296	418 930	419 138	418 408
Varav underhållsfond	1 404	1 228	864	639	287
Utfört underhåll	100	213	16	137	0

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

Fastighetsvärde

Föreningens fastighet Manövern 24 har ett taxeringsvärde uppgående till 204 728 000 kr, varav byggnadsvärdet är 154 200 000 kr och mark 50 528 000 kr.

Medlemsantal och bostadsöverlåtelse (fem år i sammandrag)

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 46 och antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 47. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 232.

	2014	2013	2012	2011	2010
Antal överlåtelse bostadsrätter	34	34	31	20	31
Antal överlåtelse - 1 rok	0	0	3	1	4
Antal överlåtelse - 2 rok	9	15	8	8	10
Antal överlåtelse - 3 rok	10	6	10	2	3
Antal överlåtelse - 4 rok	11	9	4	6	9
Antal överlåtelse - 5 rok	4	4	6	3	5

Handwritten notes: NB 42 358 10

Andrahandsuthyrning

Föreningen har beviljat 8 bostadsrätter för andrahandsuthyrning under 2014.

Fastighetsförsäkring

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

Dessutom har föreningen en tioårig byggförsäkring med Gerling.

Underhåll av fastigheten

Under 2014 har föreningen konsulterat besiktningsmän för undersökning av föreningens tak och fasader för identifiering av eventuella framtida underhållsbehov. På grund av ett identifierat kopplingsfel vid byggnation av föreningen i ett fåtal lägenheter har styrelsen säkerställt att åtgärd utförts i de två kopplingsdosorna utanför badrum i alla lägenheter. Föreningen har även genomfört den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Föreningen har även med inhyrd trädgårdsarkitekt utfört plantering av buskar, blommor och klängväxter för att föreningens trädgård ska kännas mer inbjudande att vistas i för våra boende.

För nästakommande tre verksamhetsår finns för närvarande följande planerade underhåll (enligt föreningens underhållsplan). Notera att underhållsplanen innehåller planerade arbeten 2015-2034.

	2015	2016	2017
Planerat underhåll	• Oljning av entrépartier, silverdalsvägen • Justering/spolning av dagvattenledning på gården • Rengöring av luftkanaler och injustering av luftflöden	• Inget planerat	• Oljning av entrépartier, silverdalsvägen • Justering/spolning av dagvattenledning på gården
Kostnad, cirka Kr	233 000	0	27 500

Snöröjning och sandning

Föreningens gångvägar har vintern 2013/2014 blivit plogade av föreningens tidigare tekniska förvaltare FSS Fastighetsservice AB. För vintern 2014/2015 har föreningen anlitat Almestar Multiservice.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 403 787 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 99 580 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Administration av fastigheten

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

Skötsel av fastigheterna

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.
- FSS Fastighetsservice AB har varit ansvarig för fastighetsskötseln till 31 oktober 2014.
- Driftia Förvaltning AB har varit ansvarig för fastighetsskötseln från 1 november 2014.
- Föreningen har ett serviceavtal med Crawford gällande garageport.
- Carpeting AB har tagit hand om hantering av dörmattor.
- Bredbandsbolaget har ansvar för leverans av bredbandsanslutning för TV, Internet och Telefoni
- OTIS AB har ansvarat för skötsel och underhåll av våra hissar.

Bredbandsanslutning/Internet, TV och Telefoni

Föreningen har sedan 2013 ett 5 årigt avtal med Bredbandsbolaget som leverantör av Bredband/Internet och Telefoni. Varje lägenhet har en anslutning om 100/100 Mbit.

NG F.O
IL 28/2

Föreningens hemsida (www.silverdalstorg.se)

Föreningen har under 2014 uppdaterat hemsidan med information till både medlemmarna, mäklare och intresserade av att köpa en bostadsrätt i vår förening. Dessutom har styrelsen säkerställt att föreningen har en egen webb-adress för att göra det enklare för medlemmarna att nå hemsidan.

Föreningsregler och processer

Föreningen har under 2014 även uppdaterat trivsel- och ordningsregler samt gränsdragningsregler som tydligt informerat vilket ansvar medlem har i och omkring sin lägenhet. Styrelsen har även under året arbetat med att ta fram mallar, processer och checklistor för att göra arbetet i styrelsen enklare och effektivare. För att ge nya medlemmar bra information om föreningen har styrelsen även tagit fram en informationsfolder som skickas till godkända köpare.

Föreningskonton

Föreningen har bankkonton hos SE-banken och Swedbank i Sollentuna Centrum samt ett avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Föreningsstyrelse

Styrelsen har under 2014 haft följande sammansättning:

Fr.o.m. 15 maj 2014 (Innevarande år)

Ordinarie ledamöter

Petter Johnson	Ordförande
Jonas Lundmark	Kassör
Fredrik Olsson	Sekreterare
Nils Gamryd	Ledamot
Kenth Kronborg	Ledamot

Suppleanter

Felix Zuber
Louise Rosén
Magnus Benzein

T.o.m. 14 maj 2014 (Föregående år)

Ordinarie ledamöter

Petter Johnson	Ordförande
Jonas Lundmark	Kassör
Björn Törnqvist	Sekreterare
Jafar Hozali	Ledamot
Fredrik Olsson	Ledamot

Suppleanter

Kenth Kronborg
Nils Gamryd

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Fr.o.m. 16 maj 2014 (Innevarande styrelser)

- 7 protokollförda sammanträden

T.o.m. 15 maj 2014 (Föregående styrelse)

- 5 protokollförda sammanträden

Revisorer

Föreningens revisor har under året varit BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Föreningsstämman 2014 valde Daniel Pettersson (ordförande) - Silverdalsvägen 37, Ingrid Ågren - Silverdalstorg 6 och Andreas Bohman - Silverdalstorg 9.

Övrigt

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

16 F.o.
1L 38.6

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat 2014-12-31	1 273 019
Årets resultat	-2 726 641
Att disponera	-1 453 622

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	330 344
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	- 99 580
Balanserat resultat	-1 684 386
	-1 453 622

NG F.O
1L 35K
p

Ekonomisk berättelse

Det väsentliga för en bostadsförening 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Föreningens bokslut visar på grund av de ändrade avskrivningsregler som införts från och med 2014 års bokslut, ett underskott i resultaträkningen. Emellertid är föreningens löpande intäkter större än utgifterna. Så länge ett sådant driftsmässigt överskott upprätthålls, kan man på sikt räkna med att det bokföringsmässiga underskottet i resultaträkningen kommer att försvinna utan särskilda avgiftshöjningar.

Allmänt

Totalt har verksamhetsåret i stort följt budget.

Årsavgifterna

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

Fastighetsskatt

Under perioden 2015-2019 betalar föreningen endast halv fastighetsskatt, 96 750 kr, avseende bostadsrättslägenheterna. Fastighetsskatt på hyreslokalerna fördelas på föreningens lokalhyresgäster enligt avtal.

Likvida medel

I väntan på möjligheten att göra avbetalning på lånen är föreningens överlikviditet placerad på olika låsta konton med ränta.

Resultat 2014

Då föreningens redovisningsmässiga resultat efter de nya redovisningsprinciperna (som gäller från och med 2014) vill vi i styrelsen som jämförelse tillägga att enligt den tidigare årsredovisningsprincipen blev föreningens resultat +383 913 kr (se även not 1). Då föreningen hade en avgiftsfri månad i januari 2014 skulle föreningen för år 2014 egentligen ha ett resultat om ca +890 000 kr enligt den tidigare årsredovisningsprincipen (i dessa resultat har avsättning för den yttre underhållsfonden samt avskrivningar ej tagits med).

Påverkande faktorer 2014

Föreningens ekonomiska förvaltare, Upplands Boservice, och föreningens revisorer, BoRevision, har sedan föreningen startats hanterat momsen för garageuthyrningen felaktigt vilket uppmärksammats inför 2014 årsbokslut. Detta innebär att föreningen har en skuld till Skatteverket om 1 000 000 kr samt att detta kommer att påverka föreningens resultat negativt med cirka -200 000 kr per år (jämfört med tidigare år) avseende momsinsbetalning.

I och med den förändrade avskrivningen från progressiv till linjär där antal år även minskat från 150 (kvarvarande 145) år till 120 (kvarvarande 115) år på grund av nuvarande redovisningsnormer kommer föreningens resultat efter avskrivningar påverkas negativt med cirka -617 000 kr per år till ca -3 110 554 kr.

NG F.O
1K 35 K
P

Resultaträkning (Not 1)

Rörelseintäkter	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Nettoomsättning	2	7 875 956	8 548 950
Summa rörelseintäkter		7 875 956	8 548 950
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 4 048 939	- 4 060 988
Övriga externa kostnader	4	- 157 824	- 141 614
Personalkostnader	5	- 100 976	- 97 842
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 3 110 554	- 790 357
Summa rörelsekostnader		- 7 418 293	- 5 090 801
Rörelseresultat		457 663	3 458 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	43 690	58 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 3 227 994	- 3 150 897
Summa finansiella poster		- 3 184 304	- 3 092 432
Resultat efter finansiella poster		- 2 726 641	365 717
Resultat före skatt		- 2 726 641	365 717
Årets resultat		- 2 726 641	365 717

NG F.O
TL DS
4

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	492 898 085	495 983 993
Inventarier, verktyg och installationer	8	165 139	189 785
Summa materiella anläggningstillgångar		493 063 224	496 173 778
Summa anläggningstillgångar		493 063 224	496 173 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	13 390	23 573
Övriga fordringar	10	2 678 779	496 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 440	162 252
Summa kortfristiga fordringar		2 789 609	682 755
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 374 782	5 697 538
Summa kassa och bank		4 374 782	5 697 538
Summa omsättningstillgångar		7 164 391	6 380 293
Summa tillgångar		500 227 615	502 554 071

NG F.o
 12 DS K

Eget kapital och skulder

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll		1 403 787	1 227 707
Summa bundet eget kapital		417 003 817	416 827 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 273 019	2 102 662
Årets resultat		- 2 726 641	365 717
Summa fritt eget kapital		- 1 453 622	2 468 379
Summa eget kapital	13	415 550 195	419 296 116
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	79 489 500	79 489 500
Summa långfristiga skulder		79 489 500	79 489 500
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		320 002	194 368
Skatteskulder		312 117	419 620
Övriga skulder	15	1 628 322	53 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 927 479	3 101 184
Summa kortfristiga skulder		5 187 920	3 768 455
Summa skulder och eget kapital		500 227 615	502 554 071
 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		83 639 500	83 639 500
Summa ställda säkerheter		83 639 500	83 639 500
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AS F.d
 HK DS K

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagna årsredovisning och budget.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker med 0,83 procent per år enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 115 år. Inventarier skrivs av med 10 procent per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuell befintlig skattemässig underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

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 (Upplands Boservice).

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvmyta 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.

16 F.0
K 58 1/2

Not förklaring

Not 1	Förenklat kassaflöde	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	Resultat efter finansiella poster	- 2 726 641	365 717
	Tillkommer: avskrivningar	3 110 554	790 357
	Årets förenklade kassaflöde	383 913	1 156 074

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas livslängd.

Not 2	Nettoomsättning	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 096 264	6 097 068
	Avgiftsfri månad januari 2014	- 508 022	0
	Hysesintäkter lokaler	836 211	783 827
	Hysesintäkter garage	1 030 538	1 288 173
	Hysesrabatter	0	- 3 198
	Kabel TV- och bredbandsavgifter	349 800	318 097
	Överlåtelseavgift	31 554	34 373
	Pantförskrivningsavgift	35 551	30 610
	Övriga intäkter	4 060	0
		7 875 956	8 548 950

Not 3	Fastighets- och driftskostnader	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	Driftkostnader		
	Fastighetsskötsel	435 235	394 029
	Serviceavtal	133 675	157 746
	Entreprenadstäd	271 488	266 425
	Besiktningsskostnader	90 454	9 688
	Snörenhållning	19 776	10 735
	Förbrukningsmaterial	9 245	7 093
	Reparationer	156 086	111 687
	Elavgifter	190 434	213 184
	Uppvärmning	1 301 311	1 363 612
	Vatten och avlopp	378 981	308 898
	Sophämtning	214 434	247 608
	Fastighetsförsäkringar	64 812	85 400
	Kabel-TV, bredband m.m.	392 109	389 423
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	117 280	81 439

Handwritten signature: *Handwritten signature*

	Administrativ förvaltning enligt avtal	130 139	129 868
	Studie- och fritidsverksamhet	5 466	0
	Medlems- och föreningsavgifter	17 360	8 270
	Övriga driftkostnader	21 075	62 869
	Summa driftskostnader	3 949 359	3 847 974
	Underhållskostnader		
	Planerat underhåll tak	0	3 600
	Planerat underhåll fönster och dörrar	0	119 384
	Planerat underhåll mark	64 354	53 200
	Planerat underhåll garage	0	561
	Planerat underhåll ventilation	0	36 269
	Planerat underhåll el-installationer	35 226	0
	Summa underhållskostnader	99 580	213 014
	Summa fastighets- och driftskostnader	4 048 939	4 060 988
Not 4	Övriga externa kostnader	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	Förbrukningsinventarier o dyl.	4 536	130
	Kontorsmaterial och liknande	1 183	1 779
	Telefon och porto	2 802	4 693
	Konsultarvoden	128 024	99 162
	Revisionsarvode extern revisor	21 279	35 851
	Summa övriga externa kostnader	157 824	141 614
Not 5	Personalkostnader	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	Styrelsearvode	70 400	50 944
	Arvode valberedning	5 000	11 500
	Övriga arvoden	3 000	11 800
	Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 576	23 598
	Summa personalkostnader	100 976	97 842
Not 6	Av- och nedskrivningar	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	Avskrivning byggnader	3 085 908	765 711
	Avskrivning maskiner och inventarier	24 646	24 646
	Summa av- och nedskrivningar	3 110 554	790 357

AK AB F.O
OSK

Not 7	Finansiella poster	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	42 845	56 810
	Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	845	1 655
	Räntekostnader	- 3 227 994	- 3 150 897
	Summa finansiella poster	- 3 184 304	- 3 092 432
Not 8	Materiella anläggningstillgångar	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	<i>Fastigheter</i>		
	Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
	Ingående avskrivningar på byggnader	- 3 075 007	- 2 309 296
	Årets avskrivningar, byggnader	- 2 468 727	- 765 711
	Bokförda värden byggnader	364 765 266	367 233 993
	Mark	128 750 000	128 750 000
	Utgående planenligt restvärde fastigheter	493 515 266	495 983 993
	<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	154 200 000	154 200 000
	<i>Taxeringsvärde mark</i>	50 528 000	50 528 000
	<i>Maskiner och inventarier</i>		
	Inventarier, ingående anskaffningsvärde	246 463	246 463
	Ingående avskrivningar på inventarier	- 56 678	- 32 032
	Årets avskrivningar på inventarier	- 24 646	- 24 646
	Restvärde maskiner och inventarier	165 139	189 785
Not 9	Kundfordringar	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	Avgifts- och hyresfordringar	12 140	12 897
	Kundfordringar	1 250	0
	Ej reskontraförda kundfordringar	0	10 678
	Summa kundfordringar	13 390	23 573
Not 10	Övriga fordringar	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	I avräkning med HSB Uppsala	2 678 609	496 748
	Avräkning skatter och avgifter	170	148
	Summa övriga fordringar	2 678 779	496 930

Handwritten signature: *HSB F.O. K. J.S. K. P.*

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Försäkringspremier	0	64 812
Kabel TV-avgifter m.m.	97 440	97 440
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	97 440	162 252

Not 12 Kassa och bank

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Swedbank	102 758	962 211
SEB Placeringskonto	3 000 000	3 000 000
SEB Företagskonto	1 272 025	1 735 327
Summa kassa och bank	4 374 782	5 697 538

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets utfall	Belopp vid årets utgång
Insatser	415 590 030			415 590 030
Upplåtelseavgifter	10 000			10 000
Summa medlemsinsatser	415 600 030	0	0	415 600 030
Underhållsfond	1 227 707	176 080		1 403 787
Balanserat resultat	2 102 662	- 829 643		1 273 019
Redovisat resultat	365 717	- 365 717	- 2 726 641	- 2 726 641
	419 296 116	- 1 019 280	- 2 726 641	415 550 196

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	3,62%	2016-03-24	18 000 000
Swedbank	5,14%	2015-06-30	18 000 000
Swedbank	3,78%	2017-04-25	16 000 000
Swedbank	3,77%	2023-05-25	27 489 500
Summa			79 489 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			0
Summa			79 489 500
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			79 489 500

UG F.O
12 38 15

Not 15 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Momsskulder	609 042	53 283
Övriga kortfristiga skulder	1 019 280	0
Summa övriga skulder	1 628 322	53 283

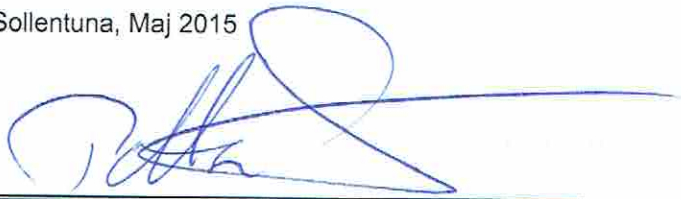
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Reparationskostnader	4 690	14 790
Arvode revision	26 469	31 140
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	60 081
Elavgifter	19 126	18 662
Uppvärmningskostnader	188 641	168 726
Kostnader för vatten och avlopp	96 380	47 830
Sophämningskostnader	40 616	40 222
Förutbetalda hyror och avgifter	557 856	122 487
Upplupna räntekostnader	786 611	786 611
Förutbetalda hyresintäkter Garage	1 207 090	1 810 635
Summa uppl kostn och förutbet int	2 927 479	3 101 184

16 F.o
12 788

Underskrifter

I denna årsredovisning intagen förvaltningsberättelse, ekonomisk berättelse, resultat- samt balansräkning undertecknas härmed.

Sollentuna, Maj 2015



Petter Johnson



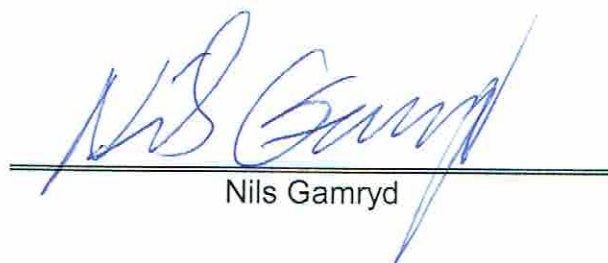
Jonas Lundmark



Fredrik Olsson



Kent Kronborg



Nils Gamryd

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2015 - 04 - 27



Av föreningen vald revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverdals Torg för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Silverdals Torg för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 27/4-2015



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB