

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Silverdals Torg i Sollentuna får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till och med 2015-12-31.

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 samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens historia

Föreningen byggdes av Skanska Nya Hem 2009.

Föreningens fastigheter

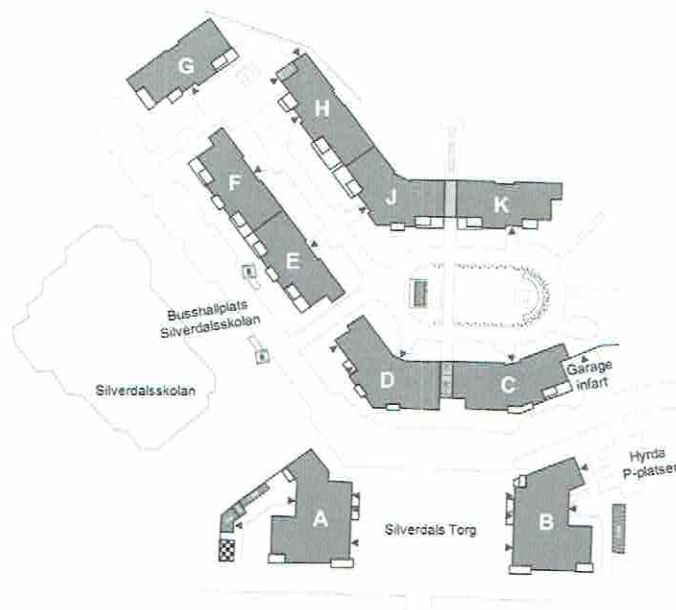
Föreningen äger och förvaltar fastighet Manövern 24, Sollentuna kommun. Tomtmarken ägs av föreningen.

Föreningen består av 6 bostadsbyggnader om tio portar samt ett fristående hus (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 el material.



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, under hus C-K) bestående av 135 bilplatser och sju mc-platser samt fyra externa parkeringsplatser (bakom Silverdals Torg 9, Hus B).

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MS', 'A', 'S', and 'P'.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 420 519 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -4 104 905 kr. Föreningen har genomfört underhåll av fastigheterna för 221 559 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 fastställd 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.

	2015	2014	2013	2012	2011
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	516	516	516	516	516
Låneskuld kr/kvm	6 289	6 369	6 369	6 369	6 529
Likvida medel	4 213	4 054	3 194	5 051	5 290
Kassalikviditet	245,6%	104,6%	172,7%	139,3%	175,1%
Soliditet	83,6%	83,6%	83,9%	83,7%	83,4%
Överskott för underhåll kr/kvm	73	39	110	47	129
Nettoomsättning	8 137	7 876	8 339	6 602	6 131
Resultat efter finansiella poster	-2 606	-2 727	366	-207	729
Årets resultat	-2 421	-2 727	366	-207	729
Eget kapital	413 130	415 550	419 296	418 930	419 138
Varav underhållsfond	1 635	1 404	1 228	864	639
Utfört underhåll	222	100	213	16	137

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 232.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 30 och antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 37. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 225.

	2015	2014	2013	2012	2011
Antal överlåtelse bostadsrätter	24	34	34	31	20
Antal överlåtelse - 1 rok	5	0	0	3	1
Antal överlåtelse - 2 rok	10	9	15	8	8
Antal överlåtelse - 3 rok	5	10	6	10	2
Antal överlåtelse - 4 rok	3	11	9	4	6
Antal överlåtelse - 5 rok	1	4	4	6	3

114
38
NEA

Andrahandsuthyrning

Föreningen har beviljat 4 bostadsrätter för andrahandsuthyrning under 2015.

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 byggfelsförsäkring med Gerling.

Underhåll av fastigheten

Under 2015 har föreningen bland annat avslutat den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) inklusive rengöring av luftkanaler och injustering av luftflöden. Målning av entrépartier, Silverdalstorg 6 och 9 samt målning av alla portar, inomhus. Förstärkning, metallvinkel, av utsatta vägghörn i trapphus. Installation av cykelställ i alla cykelrum.

För nästkommande fem verksamhetsår finns för närvarande följande planerade underhåll (enligt föreningens underhållsplan). Notera att underhållsplanen innehåller planerade arbeten 2016-2036.

	2016	2017	2018	2019	2020
Planerat underhåll	• Åtgärd lekplats innergård • Justering/spolning av dagvattenledning på gården • Uppgradering av styr- & reglersystem • Rensning/tömning fetavskiljare lokaler (wok/pizzeria) • Ommålning av plåtdörrar utomhus	• Oljning/målning av entrépartier • Byte av luftfilter i lägenhet • Dagvatten innegård spolning	• Ommålning källardörrar	• Oljning/målning av entrépartier • Spolning av stammar • Takbeklädnad, rep • Justering/spolning av dagvattenledning på gården • Undercentraler	• Byte av luftfilter i lägenhet
Kostnad, cirka Kr	41 000	35 000	15 000	312 000	12 000

Styrelsen har även arbetat med och fortsätter arbeta med att förfina och förtydliga föreningens underhållsplan och planerar att under Q1-Q2 2016 genomföra en grundlig genomgång av fastigheten av extern byggingenjör.

Snöröjning och sandning

Föreningens gångvägar har vintern 2014/2015 och 2015/2016 blivit plogade av Almestar Multiservice (som även sköter om föreningens trädgårdar och städning av våra portar).

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 634 551 kr.

Styrelsen föreslår att stämman avsätter 330 334 kr till underhållsfonden.

Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 221 855 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.

MA
178
NC

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.
- Driftia Förvaltning AB har varit ansvarig för fastighetsskötseln.
- 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.
- Föreningen har ett kontrollavtal med Hissbesiktningar i Sverige AB gällande våra hissar.

Bredbandsanslutning/Internet, TV och Telefoni

Föreningen har sedan 2013 ett 5 årigt avtal (tom 2018-05-30) med Bredbandsbolaget som leverantör av Bredband/Internet och Telefoni. Varje lägenhet har en anslutning om 100/100 Mbit.

Föreningens hemsida (www.silverdaltorg.se)

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

Föreningskonton

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

Föreningsstyrelse

Styrelsen har under 2015 haft följande sammansättning:

Fr.o.m. 15 maj 2015 (Innevarande år)

Ordinarie ledamöter

Petter Johnson	Ordförande
Marcus Aveholt	Kassör
Nils Gamryd	Ledamot
Jafar Hozali	Ledamot
Kenth Kronborg *	Ledamot

Suppleanter

Rita Swanström Rooth	Sekreterare
Peter Lichtag	
Peter Dimitrov	

T.o.m. 14 maj 2015 (Föregående 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

*) Kenth Kronborg avgick ur styrelsen under juni månad 2015.

**) Louise Rosén avgick ur styrelsen under mars månad 2015.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Fr.o.m. 16 maj 2015 (Innevarande styrelser)

- 7 protokollförda sammanträden

T.o.m. 15 maj 2015 (Föregående styrelse)

- 5 protokollförda sammanträden

Revisorer

Föreningens revisor har under året varit BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Föreningsstämman 2015 valde Labbe Kjellberg (ordförande) - Silverdaltorg 9, Solveig Rostedt - Silverdalsvägen 35 och Ros Marie Erlandsson - Silverdalsvägen 35.

M/1
38
NGA

Övrigt

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

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	-1 684 386
Årets resultat	-2 420 519
Att disponera	-4 104 905

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	330 334
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	- 221 855
Balanserat resultat	-4 213 383
	-4 104 905

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under denna punkt vill vi i styrelsen informera om händelser under innevarande mandatperiod men utanför räkenskapsåret.

I mars 2016 hade föreningen ett bundet lån som löpte ut om 18 000 000 kr (3,62%). Styrelsen beslöt att amortera ned detta lån om 3 000 000 kr till 15 000 000 kr samt att enligt styrelsens amorteringsplan börja med kvartalsamortering om 250 000 kr. Inför detta lån hade styrelsen skickat ut offertförfrågan till fyra olika banker. Det var Swedbank som gav den lägsta räntan om 1,38% för ett bunden period om fem år. Denna erhållna ränta samt vår extraamortering och införda kvartalsamortering ger att föreningens kapitalkostnader minskar från tidigare utfall om cirka 3 000 0000 kr till cirka 2 400 000 kr för räkenskapsåret 2016.

I vår pågående tvist med Skanska har föreningens anlitade entreprenadjurist skickat begäran om avhjälpning av de identifierade problemkällorna i och med underlag från den särskilda besiktningen. Styrelsen inväntar nu Skanskas återkoppling i ärendet.

A
MA
P
B8
NB

Ekonomisk berättelse

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 not 1 under tilläggsupplysningar. Detta pga. att föreningen extra amorterat 1 000 000 kr.

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, pga. de ändrade avskrivningsregler som införts från och med bokslut som påbörjats under 2014, 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 2016-2019 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 konton.

Under 2015 har föreningen även betalt in föreningens momsskuld för garageuthyrning till Skanska om 1 962 702 kr till Skatteverket. Detta beskrevs mer i årsredovisningen för 2014.

Amorteringsplan

Styrelsen har under 2015 planerat att från 2016 införa en löpande amorteringsplan där föreningen utför kvartalsamortering med syfte att få ned de långsiktiga kapitalkostnaderna samt minska föreningens sårbarhet mot ökade drift- och underhållskostnader över tid. Enligt den planerade amorteringstakten kommer föreningens skuldsättning om fem år ha minskat med ca 7 500 000 kr från 78 489 500 kr till 70 989 500 kr. I kombination med bundna lån med långa löptider till låga räntenivåer samt kraftigt minskad skuldsättning ser kommande tioårsperiod mycket gynnsam ut ekonomiskt. Detta eftersom kapitalkostnaderna står för en omfattande andel av föreningens kostnader av de totala kostnaderna.

Resultat 2015

Då föreningens redovisningsmässiga resultat efter de nya redovisningsprinciperna (som gäller från och med 2014) visar minus vill vi i styrelsen som jämförelse tillägga att enligt den tidigare årsredovisningsprincipen blev föreningens resultat +504 975 kr exklusive amortering och avskrivning (se även not 1). Detta ska ställas mot avsättning för underhåll enligt föreningen stadgar (30 kr/kvm) om 355 305 kr.

Påverkande faktorer 2015

Föreningens kapitalkostnader har under 2015 reducerats med cirka 200 000 kr i och med refinansiering av lån omfattande 17 000 000 kr (1 000 000 blev amorterat) från 5,14% till 2,67% (bundet 10 år).

Föreningens pågående tvist med Skanska gällande ansvarsfrågan för åtgärd av identifierade problemkällor för vissa begränsade fukt- och vattenskador. Detta har påverkat föreningens ekonomi negativt i form av ökande utredningskostnader och akuta åtgärder av berörda lägenheter. En omfattande utredning och kartläggning har utförts inklusive särskild besiktning. Med dessa underlag ser styrelsen positivt på att dessa problemkällor ska vara lösta under 2016. Oavsett utfall i ansvarsfrågan ser styrelsen att föreningen kan åtgärda detta utan att behöva höja avgifterna, vi har avsatt 1 000 000 kr i bank som ska räcka enligt styrelsens bedömning.

MA
38
NG

Resultaträkning (Not 1)

Rörelseintäkter	Not	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Nettoomsättning	2	8 137 357	7 875 956
Summa rörelseintäkter		8 137 357	7 875 956
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 4 285 105	- 4 048 939
Övriga externa kostnader	4	- 190 140	- 157 824
Personalkostnader	5	- 151 850	- 100 976
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 3 110 554	- 3 110 554
Summa rörelsekostnader		- 7 737 649	- 7 418 293
Rörelseresultat		399 708	457 663
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 237	43 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 3 022 524	- 3 227 994
Summa finansiella poster		- 3 005 287	- 3 184 304
Resultat efter finansiella poster		- 2 605 579	- 2 726 641
Resultat före skatt		- 2 605 579	- 2 726 641
Skatter			
Övriga skatter		185 060	0
Årets resultat		- 2 420 519	- 2 726 641

A
 17/11
 18
 NG

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	489 812 177	492 898 085
Inventarier, verktyg och installationer	8	140 493	165 139
Summa materiella anläggningstillgångar		489 952 670	493 063 224
Summa anläggningstillgångar		489 952 670	493 063 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	49 479	13 390
Övriga fordringar	10	1 789 763	2 678 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	178 275	97 440
Summa kortfristiga fordringar		2 017 517	2 789 609
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 422 898	4 374 782
Summa kassa och bank		2 422 898	4 374 782
Summa omsättningstillgångar		4 440 414	7 164 391
Summa tillgångar		494 393 084	500 227 615


 MA P
 38
 NB

Eget kapital och skulder

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll		1 634 551	1 403 787
Summa bundet eget kapital		417 234 581	417 003 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 1 684 386	1 273 019
Årets resultat		- 2 420 519	- 2 726 641
Summa fritt eget kapital		- 4 104 905	- 1 453 622
Summa eget kapital	13	413 129 676	415 550 195
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	78 489 500	79 489 500
Summa långfristiga skulder		78 489 500	79 489 500
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		417 709	320 002
Skatteskulder		103 133	312 117
Övriga skulder	15	58 418	1 628 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 194 648	2 927 479
Summa kortfristiga skulder		2 773 908	5 187 920
Summa skulder och eget kapital		494 393 084	500 227 615

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

A
MA
38
NG

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för andra gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan de två senaste räkenskapsåren och de närmast föregående räkenskapsåren.

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

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

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 med 0,83 procent per år enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 114 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 skattemässigt 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 samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter 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 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.

MA
38
NB

Not förklaring

Not 1	Förenklat kassaflöde	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
	Resultat efter finansiella poster	- 2 605 579	- 2 726 641
	Tillkommer: avskrivningar	3 110 554	3 110 554
	Ökning/minskning av långfristiga skulder	- 1 000 000	0
	Årets förenklade kassaflöde	- 495 025	383 913

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 beräknade livslängd.

Not 2	Nettoomsättning	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 096 264	6 096 264
	Avgiftsfri månad januari 2014	0	- 508 022
	Hysesintäkter lokaler	786 413	836 211
	Hysesintäkter garage	837 097	1 030 538
	Kabel TV- och bredbandsavgifter	381 600	349 800
	Överlåtelseavgift	22 239	31 554
	Pantförskrivningsavgift	12 894	35 551
	Övriga intäkter	850	4 060
		8 137 357	7 875 956

Not 3	Fastighets- och driftskostnader	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
	Driftkostnader		
	Fastighetsskötsel	563 247	435 235
	Serviceavtal	127 358	133 675
	Entreprenadstäd	290 785	271 488
	Besiktningsskostnader	11 173	90 454
	Snörenhållning	5 183	19 776
	Förbrukningsmaterial	31 602	9 245
	Reparationer	129 837	156 086
	Elavgifter	173 609	190 434
	Uppvärmning	1 312 976	1 301 311
	Vatten och avlopp	270 467	378 981
	Sophämtning	229 223	214 434
	Fastighetsförsäkringar	83 888	64 812
	Kabel-TV, bredband m.m.	390 731	392 109
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	216 019	117 280

Handwritten signature and initials in blue ink.

	Administrativ förvaltning enligt avtal	137 319	130 139
	Övriga externa tjänster, drift	52 286	0
	Studie- och fritidsverksamhet	7 770	5 466
	Medlems- och föreningsavgifter	8 680	17 360
	Övriga driftkostnader	21 097	21 075
	Summa driftskostnader	4 063 250	3 949 359
	Underhållskostnader		
	Planerat underhåll mark	0	64 354
	Planerat underhåll trapphus	127 270	0
	Planerat underhåll ventilation	62 745	0
	Planerat underhåll el-installationer	0	35 226
	Planerat underhåll vatten och avlopp	31 840	0
	Summa underhållskostnader	221 855	99 580
	Summa fastighets- och driftskostnader	4 285 105	4 048 939
Not 4	Övriga externa kostnader	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
	Förbrukningsinventarier o dyl.	30 815	4 536
	Kontorsmaterial och liknande	2 641	1 183
	Telefon och porto	4 598	2 802
	Konsultarvoden	125 591	128 024
	Revisionsarvode extern revisor	26 494	21 279
	Summa övriga externa kostnader	190 140	157 824
Not 5	Personalkostnader	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
	Styrelsearvode	110 500	70 400
	Arvode valberedning	9 000	5 000
	Övriga arvoden	0	3 000
	Arbetsgivaravgifter och löneskatter	32 350	22 576
	Summa personalkostnader	151 850	100 976
Not 6	Av- och nedskrivningar	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
	Avskrivning byggnader	3 085 908	3 085 908
	Avskrivning maskiner och inventarier	24 646	24 646
	Summa av- och nedskrivningar	3 110 554	3 110 554


 MR
 38
 NG

Not 7	Finansiella poster	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
	Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	13 402	42 845
	Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	2 976	845
	Ränteintäkter från skattekonto	859	0
	Räntekostnader	- 3 022 524	- 3 227 994
	Summa finansiella poster	- 3 005 287	- 3 184 304
Not 8	Materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
	Fastigheter		
	Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
	Ingående avskrivningar på byggnader	- 6 160 915	- 3 075 007
	Årets avskrivningar, byggnader	- 3 085 908	- 2 468 727
	Bokförda värden byggnader	361 062 177	364 765 266
	Mark	128 750 000	128 750 000
	Utgående planenligt restvärde fastigheter	489 812 177	493 515 266
	Taxeringsvärde byggnader	154 200 000	154 200 000
	Taxeringsvärde mark	50 528 000	50 528 000
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier, ingående anskaffningsvärde	246 463	246 463
	Ingående avskrivningar på inventarier	- 81 324	- 56 678
	Årets avskrivningar på inventarier	- 24 646	- 24 646
	Restvärde maskiner och inventarier	140 493	165 139
Not 9	Kundfordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Avgifts- och hyresfordringar	9 350	12 140
	Kundfordringar	40 129	1 250
	Summa kundfordringar	49 479	13 390
Not 10	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Avräkning klientmedelskonto	676 139	0
	I avräkning med HSB Uppsala	1 112 603	2 678 609
	Avräkning skatter och avgifter	1 021	170
	Summa övriga fordringar	1 789 763	2 678 779

Handwritten signature and initials: MA, DS, NG.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	81 829	0
Kabel TV-avgifter m.m.	96 446	97 440
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	178 275	97 440

Not 12 Kassa och bank	2015-12-3	2014-12-31
Swedbank	102 258	102 758
SEB Placeringskonto	0	3 000 000
SEB Företagskonto	2 320 640	1 272 025
Summa kassa och bank	2 422 898	4 374 782

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	1 403 787	230 764		1 634 551
Balanserat resultat	1 273 019	- 2 957 405		- 1 684 386
Redovisat resultat	- 2 726 641	2 726 641	- 2 420 519	- 2 420 519
	415 550 195	0	- 2 420 519	413 129 676

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	3,62%	2016-03-24	18 000 000
Swedbank	3,78%	2017-04-25	16 000 000
Swedbank	3,77%	2023-05-25	27 489 500
Swedbank	2,67%	2025-06-30	17 000 000
Summa			78 489 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			0
Summa			78 489 500
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			70 989 500

Not 15 Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Momsskulder	58 418	609 042
Övriga kortfristiga skulder	0	1 019 280
Summa övriga skulder	58 418	1 628 322

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "MIA" and "PS NO".

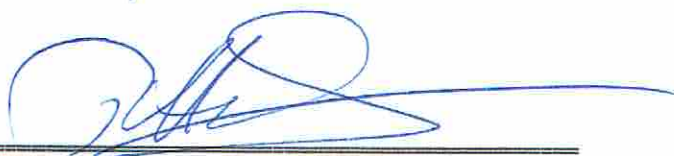
**Not 16 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Reparationskostnader	0	4 690
Arvode revision	26 500	26 469
Elavgifter	18 153	19 126
Uppvärmningskostnader	183 147	188 641
Kostnader för vatten och avlopp	46 382	96 380
Sophämningskostnader	43 425	40 616
Förutbetalda hyror och avgifter	888 480	557 856
Upplupna räntekostnader	22 889	786 611
Förutbetalda hyresintäkter Garage	965 672	1 207 090
Summa uppl kostn och förutbet int	2 194 648	2 927 479

Underskrifter

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

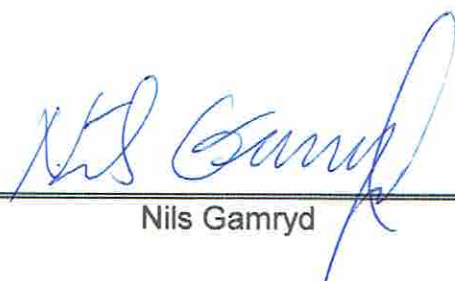
Sollentuna, 7/4-2016



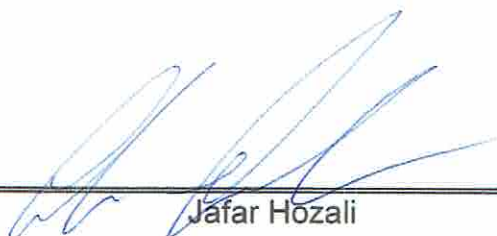
Petter Johnson



Marcus Aveholt

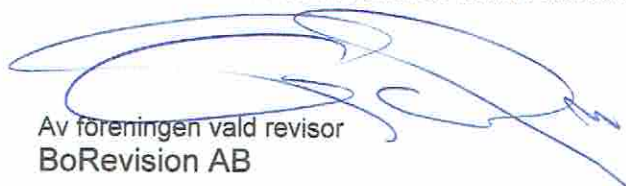


Nils Gamryd



Jafar Hozali

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2016 - 04 - 14



Av föreningen vald revisor
BoRevision AB

Niclas Wärenfeldt

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 2015.

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. 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 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 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 2015 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 2015.

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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 14 april 2016

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB