

2020

ÅRSREDOVISNING

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 saldot 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.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg

Styrelsen för bostadsrättsförening Silverdals Torg (769615-8570) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 augusti 2017.

Styrelsens säte: Sollentuna. Firmatecknare är Petter Johnson och Erik Mårtensson, två i förening.

Föreningens historia

Föreningen bildades 2007 och byggdes av Skanska Nya Hem 2009.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastighet Manövern 24, Sollentuna kommun. Tomtmarken innehas med äganderätt av föreningen.

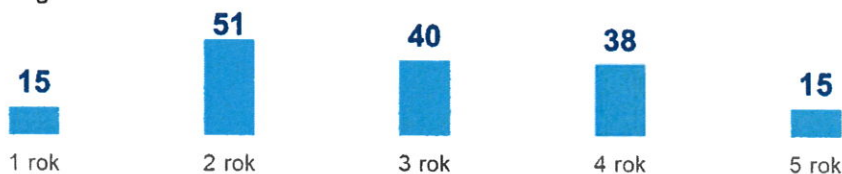
Föreningen har följande adresser: Silverdals Torg 6 och 9, Silverdalsvägen 23-37.

Fastigheten består av 6 bostadsbyggnader om tio portar samt ett fristående hus (bakom hus A) innehållande soprum och förråd samt två öppna cykelförråd (under tak). Det finns ett antal cykel- och barnvagnsrum, källarförråd samt tre soprum för hushållssopor och ett källsorteringsrum för papper, kartonger, glas, plast, metall och elmaterial.

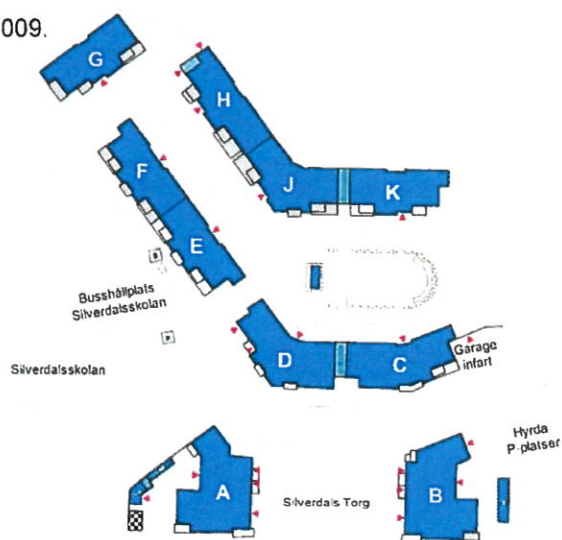
Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt. Bostädernas har en sammanlagd yta av 11 843,50 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen har sju kommersiella lokaler om en sammanlagd yta av 637 kvm. Alla av föreningens lokaler 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, Närlivsbutik, Pizzeria, Café/Konditori, Gym, Inredningsbutik och Frisörsalong.



Föreningsstyrelse

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Fr.o.m. 11 juni 2020 (Innevarande år)

Ordinarie ledamöter

Petter Johnson	Ordförande
Erik Mårtensson	Kassör
Rita Svanström Rooth	Sekreterare
Pär Lindau	Ledamot
Nils Gamryd	Ledamot

Suppleanter

Oscar Frylemo

T.o.m. 11 juni 2020 (Föregående år)

Ordinarie ledamöter

Petter Johnson	Ordförande
Marcus Aveholt	Kassör
Rita Svanström Rooth	Sekreterare
Pär Lindau	Ledamot
Nils Gamryd	Ledamot

Suppleanter

Samuel Zemarian
Peter Dimitrov
Shan Solivan

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hålls den 11 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Fr.o.m. 11 juni 2020 (Innevarande styrelser)

- 8 protokollförda sammanträden

T.o.m. 11 juni 2020 (Föregående styrelse)

- 6 protokollförda sammanträden

Revisorer

Föreningens revisor har under året varit BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Föreningsstämman 2020 valde Ros-Marie Erlandsson (ordförande) - Silverdalsvägen 35, Solveig Rostedt Roll - Silverdalsvägen 35 och Peter Dimitrov - Silverdalsvägen 33.

Administration av fastigheten

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

Skötsel av fastigheterna

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

Fastighetsskötsel	Dörrmattor	Hissunderhåll	Hissbesiktning	Garageport
Driftia förvaltning AB	Carpeting AB	OTIS AB	Hissbesiktningar i Sverige AB	Crawford
Hushållssopor	Källsortering	Städning portar	Trädgårdsskötsel	
SEOM	SUEZ ¹	NRSE	SVEFAB	

Bredbandsanslutning/Internet, TV och Telefoni

Föreningen har sedan 2018 ett 5-årigt avtal som pågår fram till 2023-05-30 med Telenor Bredband som leverantör av Bredband/Internet och Telefoni. Varje lägenhet har en anslutning om 250/250 Mbit/s.

Garage och parkering

Föreningen har ett varmgarage (under innergården på Silverdalsvägen, under hus C-K) bestående av 134² bilplatser varav tretton av dessa är utrustade med el-laddare för att ladda elbil/elhybridbil, sju mc-platser och tre platser med eluttag för el-cykel/el-moped samt fyra externa parkeringsplatser (bakom Silverdals Torg 9, Hus B). Uthyrning hanteras av föreningens ekonomiska förvaltare, Upplands Boservice.

Värmeanläggning

Föreningen är ansluten till Sollentuna Energi fjärrvärmenät. Värmecentralen är också utrustad med luftvärmepumpar som gör att fjärrvärmeanläggningen inte belastas för mycket. Föreningens värmecentral styrs av datorer och reglerar värmen ut till föreningens lägenheter och lokaler.

¹ Bortforsling av källsortering (wellpapp, vanligt papper, glas, plast, metall, batterier och el material)

² Under slutet av 2020 gjordes en bilplats i garaget om till tre el-platser för el-cykel/el-moped. Denna bilplats var svår att parkera på.

4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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.

- Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 3 329 610 kr.
- Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 16 282 393 kr.
- Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 235 000 kr.
- Föreningen har ett negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 12.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Se förklaring vad underhållsfond är under ordlistan.

- Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 235 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer föreningens genomförda underhåll som genomförs enligt underhållsplanen. Normalt ska föreningen avsätta 0,3 % per år vilket ger ca 520 000 kr och för 2020 hade vi dubbelt stor underhållskostnad vilket gör att styrelsen väljer att avsätta samma belopp.
- Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 235 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Totalt har verksamhetsåret nästan följt budget, vi har ett mindre negativt kassaflöde om ca 92 000 kr. Detta delvis på grund av planerat underhåll (ex. förbättrat skalskydd, låssystem) samt oförväntade behovt underhåll och viss ökad driftskostnad. Vi ser dock att med ett bra kassaflöde över tid och med egen god kassa är detta inget större problem för föreningen att enstaka år ha ett mindre negativt kassaflöde.

Fördelning av intäkter och kostnader



Årsavgifter - Föreningen sänkte årsavgiften med 8,33 % från januari 2020. Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens alla kostnader löpande.

Fastighetsskatt - Från 2020 betalar föreningen full fastighetsskatt (perioden 2016-2019 betalade föreningen endast halv fastighetsskatt, 96 750 kr) avseende bostadsrättslägenheterna. Fastighetsskatt på hyreslokalerna fördelas på föreningens lokalhyresgäster enligt avtal.

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

Lån - Under året 2020 amorterades 125 000 kr. Föreningen har fem olika lån, fyra bundna och ett mindre lån som är rörligt. Vid varje omförhandling (inför bindningstiden avslut) frågas flera banker om lånevillkor. Föreningen strävar efter att fördela lånens bindningstid efter olika år samt för bästa ränta.

Lokaler - Föreningen har under 2020 tecknade förnyat avtal med hyresjustering med gymmet (Puls & Träning), närlivsbutik (Silverdalsbutiken).

Vi beslutade även att stödja föreningens lokalhyresgäster på grund av Covid-19 med hyreslättnader om 30 % på grundhyran under maj, juni och juli, en kostnad om ca 59,000 kr (notera att föreningen har under 2021 fått tillbaka del av dessa kostnader, ca 16,800 kr, från Länsstyrelsen i Stockholm, dock bara för två månader)

Underhåll och investeringar

Under 2020 har föreningen genomfört rengöring av ventilationskanalerna i lägenheterna och lokalerna. Vi har också under året delat ut nya luftfilter (placeras vid elementen) till alla lägenheter.

För att förbättra vårt skalskydd och uppdatera föreningens inpasseringslösning har nya beröringsfria kortläsare med porttelefonfunktion installerats i alla portar och i våra soprum har även beröringsfria kortläsare installerats. Alla medlemmar har fått tre passerbrickor med möjlighet att köpa fler vid behov.

Föreningen avser att ta bort möjlighet att öppna våra portar och soprum med nyckel (med hänsyn till Covid-19 situationen avvaktar styrelsen till en bra tidpunkt).

Vi har även förbättrat belysningen i varje entré, Silverdalsvägen 23-37, genom byte av entrétakbelysning till LED.

Under sommaren har föreningen fått våra gröna ytor på innergården, Silverdalsvägen 23-37, samt på baksidorna av Silverdalstorg 6 och 9 förbättrade. Föreningen fick ny gräsmatta på "vår lilla fotbollsplan" som är av typ fotbollsgräs (m.a.o. mycket stryktålig), nya buskar runt om där det saknades, rabatt, blommor och staket i motten av innergården, buskar och staket vid Silverdalsvägen 37, sju lådor med vildvin som styrelsen hoppas ska täcka pergolan vid sandlådan för en trivsammare sommarmiljö, påfyllnad av sand i sandlådan samt lägga om plattor vid uteplats bakom Silverdalstorg 9 och murgröna bakom Silverdalstorg 6 (bredvid cykelplats).

Föreningen genomförde med start december 2019 radonmätning i vår fastighet och resultatet var att inga nivåer var utanför det normala vilket känns mycket bra för oss alla boende.

Under året målades även golv och väggar om i föreningens källsorteringsrum för att det dels ska vara mer lättstädad samt dels ge ett bra intryck så att man inte vill skräpa ned.

Flera av föreningens trapphus har blivit ommålade (den röda färgen).

All hiss-belysning byttes till LED under året för lägre elkostnader och mindre miljöpåverkan.

Efter att vi identifierat en risk för vattensador från avloppsröret från handfatet i badrummen har vi låtit alla lägenheter gås igenom med åtgärd av behövda lägenheter (inte alla var berörda men styrelsen beslutade att undersöka för säkerhets skull). Avloppsröret från handfatet kunde lossna vid rengöring då anslutningsröret inte var riktigt fastsatt, detta hade kunnat orsaka vattensador.

Kvartalsvisa besiktningar har utförts av certifierad personal för att säkerställa att SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) är på en tillfredställande hög nivå.

Föreningen har haft vissa följdfel i fasad som vi med föreningens tekniska förvaltare, Driftia, och flera underleverantörer undersökt och åtgärdat. Detta har med vår sammanställning av föreningens kostnader som har varit relaterade till tak- och fasadarbete aningen försenat vår fortsatta process mot Skanska. Styrelsen har under 2020 haft flera dialoger med jurist om hur föreningen ska kunna av Skanska kräva kompensation för felavhjälpning som föreningen på egen hand bekostat för att reparera Vattenskadorna samt taken.

Planerat underhåll - För nästkommande fyra verksamhetsår finns för närvarande följande planerade underhåll (enligt föreningens underhållsplan). Notera att föreningens underhållsplan innehåller planerade arbeten för perioden 2021-2039 även om nedan lista endast omfattar de fyra följande åren.

	2021	2022	2023	2024
Planerat underhåll	<ul style="list-style-type: none"> • Installation av solpaneler • Installation IMD • Underhåll tak och fasad (avslutande) • Utveckling av trädgårdsmiljö • Förbättrings-målning golv & väggar (källare) • Våningsställ i cykelrum • Byte reglersystem värme • Byte av äldre lampor i trapphus till LED • Övrigt mindre underhåll. 	<ul style="list-style-type: none"> • Förbättrings-målning trapphus • Utveckling av trädgårdsmiljö • Mindre underhåll lokaler • Ommålning vita streck (garageplatser) • OVK • Byte luftfilter • Övrigt mindre underhåll. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oljning/målning av entréer • Utveckling av trädgårdsmiljö • Utveckling av trädgårdsmiljö • Förbättrings-målning golv & väggar (källare) • Förbättring väggar (garage) • Spolning och justering (vid behov) av dag-vattenledning på innergården. • Underhåll hissar • Övrigt mindre underhåll. 	<ul style="list-style-type: none"> • Förbättrings-målning trapphus • Utveckling av trädgårdsmiljö • Mindre underhåll lokaler • Byte luftfilter • Övrigt mindre underhåll.
Kostnad, cirka Kr	2 380 000	415 000	280 000	245 000

Styrelsen har 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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 472 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.

Medlemsantal och bostadsöverlåtelse (fem år i sammandrag)

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 225.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 23 och antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 23. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 225.

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal överlåtelse bostadsrätter	19	18	13	19	27
Antal överlåtelse - 1 rok	0	2	1	3	3
Antal överlåtelse - 2 rok	13	8	4	6	9
Antal överlåtelse - 3 rok	2	4	3	2	7
Antal överlåtelse - 4 rok	3	4	4	6	6
Antal överlåtelse - 5 rok	1	0	1	2	2

Andrahandsuthyrning

Föreningen har beviljat 2 bostadsrätter för andrahandsuthyrning under 2020.

Fastighetsvärde

Föreningens fastighet Manövern 24 har ett taxeringsvärde uppgående till 253 456 000 kr, varav byggnadsvärdet är 174 400 000 kr och mark 79 056 000 kr.

Fastighetsförsäkring

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

Föreningens tioåriga byggfelsförsäkring med Gerling är med 2019 avslutad.

Snöröjning och sandning

Föreningens gångvägar har vintern 2019/2020 och 2020/2021 blivit plogade av Almestar Multiservice.

Garage

Föreningens garagegolv har rengjorts efter vintern samtidigt som alla takarmaturer torkades rent.

Lekplatsen på innergården runt Silverdalsvägen 23-37

Lekplatsen har blivit besiktigad och ett par mindre behov har åtgärdats för en fortsatt säker lekplats.

Sophämtning och annan städning

På grund av Covid-19 har allt fler medlemmar/boende handlat på nätet med följd att mängden kartonger ökat och för detta har vi ökat antal hämtningar för att inte källsorteringsrummet ska bli överbelamrat.

Föreningen beställde under hösten en container för alla medlemmar/boende att slänga skrymmande saker som exempelvis möbler.

Extra föreningsstämma för solpaneler och IMD

I december 2020 genomförde föreningen en extra stämma där stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag att installera solpaneler och byta till gemensamt elabonnemang (IMD) i föreningen under 2021. Detta innebär en investering om ca 1,100,000 kr och efter investeringsbidrag 880,000 kr (notera att föreningen har fått beviljat bidrag för solpaneler om ca 236,000 kr) inklusive moms för solpanelerna och 534,000 kr inklusive moms för IMD.

Vår solcellsanläggning kommer bestå av 258 solpaneler uppdelade på fem hustak runt innergården, Silverdalsvägen 23-37, om totalt 394 m2. Vi beräknar att denna anläggning totalt ska producera cirka

80 000 KWh/år som både fördelas till fastighetens behov och till alla lägenheter samt att eventuellt överskott säljs till Sollentuna Energi (SEOM) - vår solcellsanläggning beräknas minimera vårt koldioxidutsläpp, CO₂, med cirka 41 ton per år.

Föreningens gröna plan för framtiden

Föreningen har under längre tid aktivt arbetat med att energioptimera vår fastighet genom dels att byta till LED i garage, utomhusbelysning och har löpande utbyte av äldre lampor i våra trapphus (alla äldre byts under 2021) samt genom att minska värme i de gemensamma utrymmena.

Styrelsen har nu även under 2021 valt att satsa på solenergi för att miljöfrågan är stor i alla avseenden. Det här är vårt sätt som bostadsrättsförening att bidra till en hållbar miljö och till klimatet. Men det handlar också om att föreningen tjänar ekonomiskt på investeringen i och med att föreningen genererar egen energi.

Med dessa aktiva val blir vår förening ett steg ytterligare en *grönare förening* som värnar om klimatet och vår gemensamma miljö som ger...

 *en klimatsmart miljöprofil.*

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

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

Arbetet med installation av solpaneler på tak runt Silverdalsvägen 23-37 och gemensamt elabonnemang (IMD) har startat i början av 2021 men inväntar nu att snön ska försvinna innan solpanelerna kan installeras på vår fastighets tak. Inför uppsättning har vi även genomfört en extra besiktning av fastighetens tak för att säkerställa att inga oförutsedda skador finns innan installation av solpanelerna sker. Vid besiktningen identifierades vissa problem och dessa kommer att åtgärdas under närmsta tiden.

Föreningen har ett nytt brytskydd på portarna som testas. De första resultaten visar att detta fungerar bra (t portarna stängs ordentligt utan problem, då föreningen har trädörrar så rör dessa sig vid kyla och värme vilket kan påverka vid stängning). Vi har även installerat brytskydd på plåtdörrarna till garaget. Allt detta för att öka skalskyddet för föreningen

För vår ombindning av lån om 15 000 000 kr under 2021 har föreningen fått erbjudande att binda detta lån i 3 år med låg ränta, vi uppskattar att denna blir ca 0,5% (men detta kan ändras vid det exakta tillfället).

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.

	2020	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	472	516	516	516	516
Låneskuld kr/kvm	6 019	6 029	6 109	5 948	6 048
Likvida medel	1 957	2 049	2 256	1 654	2 180
Kassalikviditet i %	99,6	46,6	47,3	51,0	81,8
Soliditet i %	83,8	83,9	83,7	83,9	84,0
Överskott för underhåll kr/kvm	84	143	98	97	88
Nettoomsättning	8 232	8 704	8 511	7 885	8 478
Resultat efter finansiella poster	-3 330	-1 949	-3 091	-2 851	-2 631
Årets resultat	-3 330	-1 949	-3 091	-2 851	-2 631
Eget kapital	399 278	402 607	404 557	407 648	410 499
Varav underhållsfond	-40	110	852	1 493	1 768
Utfört underhåll	1 235	590	1 207	972	580

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

Förändringar eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelser avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	415 590 030	10 000	110 000	-11 153 310	-1 949 387	402 607 333
Avsättning till fond för yttre underhåll			439 939			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-589 853			
Balanseras i ny räkning				-1 799 473	1 949 387	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat	=	=	=	=	-3 329 610	<u>-3 329 610</u>
Belopp vid årets utgång	415 590 030	10 000	-39 914	-12 952 783	-3 329 610	399 277 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 952 783
Årets resultat	- 3 329 610
Att disponera	<u>- 16 282 393</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 235 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	- 1 235 000
Balanserat resultat	- 16 282 393
Summa	<u>- 16 282 393</u>

Ekonomisk ställning och resultat

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

4

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 215 753	8 704 421
Övriga rörelseintäkter	3	-16 652	0
Summa rörelseintäkter		8 232 405	8 704 421
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	- 6 056 653	- 5 178 433
Övriga externa kostnader	5	- 186 646	- 152 192
Personalkostnader och arvoden	6	- 301 359	- 301 359
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 3 110 554	- 3 110 554
Summa rörelsekostnader		- 9 655 212	- 8 742 538
Rörelseresultat		- 1 422 807	- 38 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	683	645
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 907 486	- 1 911 915
Summa finansiella poster		- 1 906 803	- 1 911 270
Resultat efter finansiella poster		- 3 329 610	- 1 949 387
Resultat före skatt		- 3 329 610	- 1 949 387
Årets resultat		- 3 329 610	- 1 949 387

A

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	474 382 635	477 468 543
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 262	41 908
Summa materiella anläggningstillgångar		474 399 897	477 510 451
Summa anläggningstillgångar		474 399 897	477 510 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		33 185	24 100
Övriga fordringar	10	1 213 330	1 320 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	284 148	222 959
Summa kortfristiga fordringar		1 530 663	1 567 334
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	744 274	729 221
Summa kassa och bank		744 274	729 221
Summa omsättningstillgångar		2 274 937	2 296 555
Summa tillgångar		476 674 834	479 807 006

Egen kapital och skulder

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll		-39 914	110 000
Summa bundet eget kapital		415 560 116	415 710 030
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		- 12 952 783	- 11 153 310
Årets resultat		- 3 329 610	- 1 919 387
Summa ansamlad förlust		- 16 282 393	- 13 102 697
Summa eget kapital		399 277 723	402 607 333
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	57 614 500	72 239 500
Summa långfristiga skulder		57 614 500	72 239 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	17 500 000	3 000 000
Leverantörsskulder		478 824	225 598
Övriga skulder	14	191 931	250 150
Skatteskulder		170 300	36 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 441 556	1 448 284
Summa kortfristiga skulder		19 782 611	4 960 173
Summa eget kapital och skulder		476 674 834	479 807 006

Kassaflödesanalys

	Not	2020	2019
Löpande verksamhet			
Årets resultat		- 3 329 610	- 1 949 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 110 554	3 110 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelseresultat		- 219 056	1 161 167
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar		- 70 226	26 123
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		322 438	- 394 552
Kassaflöde från löpande verksamhet		33 156	792 738
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning (-) /minskning (+) av lån till kreditinstitut		- 125 000	- 1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 125 000	- 1 000 000
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		2 049 176	2 256 438
Likvida medel vid årets slut		1 957 332	2 049 176

I kassaflödesanalysen medräknas bankkonton hos SE-banken och Swedbank i Sollentuna Centrum samt ett avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medel.

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 med en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 109 år. Inventarier skrivs av linjärt 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 21,4 procent.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 17 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SurfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 588 340	6 095 758
Hysesintäkter lokaler	815 256	787 385
Hysesintäkter garage	1 282 279	1 299 919
Hysesintäkter p-platser	19 392	14 544
Hysesrabatter (hyseslokaler, Covid-19)	- 58 468	0
Fastighetsskatt lokaler	64 812	65 121
Kabel TV- och bredbandsavgifter	381 600	381 573
Överlåtelseavgift	18 928	22 097
Pantförskrivningsavgift	27 274	9 695
Övriga intäkter	76 340	28 329
Summa nettoomsättning	8 215 753	8 704 421
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Erhållna statliga bidrag*	16 653	0
Öresutjämning	-1	0
Summa övriga rörelseintäkter	16 652	0

*Ersättning för hyresrabatter från Boverket

Not 4 Fastighets- och driftskostnader	2020	2019
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	270 703	172 346
Serviceavtal	137 333	116 093
Entreprenadstäd	210 030	156 918
Sotning och rengöring kanaler	15 230	3 213
Besiktningkostnader	1 418	46 482
Snörenhållning	20 128	91 500
Förbrukningsmaterial	40 079	89 382
Reparationer	558 543	369 064
Elavgifter	186 358	241 065
Uppvärmning	1 388 843	1 490 908
Vatten och avlopp	458 689	424 849
Sophämtning	267 902	222 012
Fastighetsförsäkringar	91 593	90 197
Kabel-TV, bredband m.m.	486 096	486 105
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	371 771	253 952
Administrativ förvaltning enligt avtal	172 449	160 642
Övriga externa tjänster, drift	101 263	145 632
Studie- och fritidsverksamhet	32 064	6 371
Medlems- och föreningsavgifter	9 030	8 860
Övriga driftkostnader	2 131	12 990
Summa driftskostnader	4 821 653	4 588 581
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fasad	0	203 008
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	135 141
Planerat underhåll mark	208 375	0
Planerat underhåll källare	0	22 221
Planerat underhåll ventilation	158 477	0
Planerat underhåll el-installationer	53 202	33 709
Planerat underhåll hissar	55 676	0
Planerat underhåll lås-system	759 270	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	195 775
Summa underhållskostnader	1 235 000	589 854
Summa fastighets- och driftskostnader	6 056 653	5 178 435

Not 5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 475	1 881
Kontorsmaterial och liknande	9 552	3 000
Telefon och porto	6 196	2 955
Konsultarvoden	138 423	118 356
Revisionsarvode extern revisor	26 000	26 000
Summa övriga externa kostnader	186 646	152 192

Not 6 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Styrelsearvode	217 000	217 000
Arvode valberedning	13 000	13 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	71 359	71 359
Summa personalkostnader och arvoden	301 359	301 359

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster	2020	2019
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	683	645
Räntekostnader	- 1 907 486	- 1 911 915
Summa finansiella poster	- 1 906 803	- 1 911 270

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
Ingående avskrivningar på byggnader	- 21 590 457	- 18 504 549
Årets avskrivningar, byggnader	- 3 085 908	- 3 085 908
Bokförda värden byggnader	345 632 635	348 718 543
Mark	128 750 000	128 750 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	474 382 635	477 468 543
Taxeringsvärde byggnad	174 400 000	174 400 000
Taxeringsvärde mark	79 056 000	79 056 000

Not 9	Maskiner och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	246 463	246 463
	Ingående avskrivningar på inventarier	- 204 555	- 179 909
	Årets avskrivningar på inventarier	- 24 646	- 24 646
	Utgående redovisat värde	17 262	41 908
Not 10	Övriga fordringar	2020	2019
	I avräkning med HSB Uppsala	1 213 058	1 319 956
	Skattekonto	272	319
	Summa övriga fordringar	1 213 330	1 320 275
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	93 995	91 593
	Kabel TV-avgifter m.m.	120 598	122 336
	Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 220	9 030
	Övrigt upplupet och förbetalt	60 335	0
	Summa förutbet kostn och uppl intäkter	284 148	222 959
Not 12	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	SEB	603 687	588 135
	Swedbank	140 587	141 087
	Summa kassa och bank	744 274	729 222
Not 13	Skulder till kreditinstitut	2020	2019
	Övriga skulder till kreditinstitut	57 614 500	72 239 500
	Summa långfristiga skulder	57 614 500	72 239 500
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckning	83 639 500	83 639 500
	Summa ställda säkerheter	83 639 500	83 639 500

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta	Räntan är Bunden tom	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,38%	2021-03-25	15 000 000
Stadshypotek	1,36%	2022-07-30	13 625 000
Swedbank	3,77%	2023-05-25	27 489 500
Swedbank	2,67%	2025-06-18	17 000 000
Swedbank	0,549%	Rörligt	2 000 000
Summa			75 114 500
Avgår lån för omförhandling under 2021			- 17 000 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			- 500 000
Totalt			57 614 500
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			72 614 500

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskulder	20 191	94 133
Depositioner	155 670	148 470
Övriga kortfristiga skulder	16 070	7 547
Summa övriga skulder	191 931	250 150

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arbetsgivaravgifter	8 537	0
Reparationskostnader	4 641	0
Arvode revision	26 337	25 700
Elavgifter	19 538	21 616
Uppvärmningskostnader	198 318	211 026
Kostnader för vatten och avlopp	40 031	60 001
Sophämningskostnader	18 201	25 796
Förutbetalda hyror och avgifter	684 809	662 630
Upplupna räntekostnader	441 144	441 515
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 441 556	1 448 284

Tilläggsupplysningar

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

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.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av lån

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.

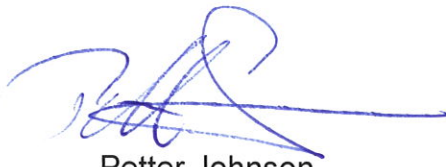
Eget kapital och underhållsfond – se balansräkningens skuldsida.

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

Underskrifter

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

Sollentuna 5 / 5 - 2021



Petter Johnson
Ledamot



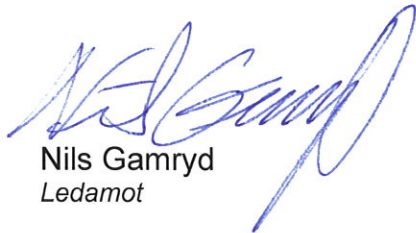
Erik Mårtensson
Ledamot



Rita Svanström Rooth
Ledamot



Pär Lindau
Ledamot



Nils Gamryd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

10 / 5 - 2021



Niclas Wärenfeldt
revisor
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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 10/5 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista - Förklaringar

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

Årsredovisningen är en sammanställning bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen 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 eget 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 bostadsrättsföreningens 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 underhållsåtgärder 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 underhållsåtgärder 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 ianspråkta 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.