

Styrelsen för Brf SilverdalsTorg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 798 135 kr.  
Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 521 311 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 515,66 kronor per kvm lägenhetsyta och år, och i dagsläget finns det inga planer på avgiftshöjningar.

### *Två år i sammandrag*

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

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

### *Fastighet*

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

Föreningens hus färdigställdes 2009 .

### **Lägenhetsfördelning**

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

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

Lokaler för uthyrning	7
Parkeringsgarage uthyrt till Skanska Nya Hem AB.	135

Garage (är uthyrt till Skanska Nya hem AB.)  
(Under perioden 2009-03-15 - 2019-03-31.)

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

### **Underhåll av fastigheten**

Föreningen hade inget planerat underhåll för 2010, och inte heller för nästa verksamhetsår finns för närvarande något planerat underhåll.

### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 286 900. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 352 500 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt föreningens stadgar.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 236.  
Under året har 31 bostadsrätter överlåtits.

### ***Styrelse***

Nuvarande styrelsens förvaltningsansvar började 13/10-2010.

Styrelsen har följande sammansättning:

ordförande: Ewfa Martinsson

vice ordförande: Petra Blom

sekreterare: Johan Wik

kassör: Andreas Lilja

ledamöter: Björn Lindgren

### ***Suppleanter är:***

Maria Rosén Klement, Olle Rosén och Claes-Göran Dahl.

### ***Revisorer***

Niclas Wärenfeldt BoRevision i Sverige AB Ordinarie revisor.

Susanne Gustafsson BoRevision i Sverige AB Revisorssuppleant.

### ***Valberedning***

Till valberedning valdes på stämman följande namn: Ingrid Ågren, Stefan Warming, Gunnar Lenander och Andreas Bohman.

### ***Sammanträden***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-17. Extrastämma hölls 2010-10-13.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### ***Skötsel av fastigheterna***

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

Fram till 31 oktober var Renab/Klara Förvaltning - Hadesten Ren AB ansvarig för fastighetsskötsel och städning.

Från 1 november är FSS Fastighetsservice AB ansvarig för fastighetsskötsel och Mellansvenska Städ AB ansvarig för städning.

Sedan 1 november är Carpeting AB ansvarig för hantering av dörrmattor.

Ownit Broadband är ansvarig för bredbandsnätet.

OTIS AB är ansvarig för hissskötsel.

### ***Administration***

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ETF Service AB.

***Ekonomisk ställning och resultat***

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

***Förslag till resultatdisposition***

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2010-12-31	723 177
Årets resultat	<u>1 798 135</u>
Att disponera	2 521 311

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomisk plan	352 500
Balanserat resultat	<u>2 168 811</u>
	2 521 311

P

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2010-01-01 - 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 - 2009-12-31</b>
Nettoomsättning	1	8 611 172	5 125 826
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>			
Drift	2	- 4 311 917	- 2 898 500
Avskrivningar	4	- 740 618	- 75 000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3 558 637</b>	<b>2 152 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 558 637</b>	<b>2 152 326</b>
<i><b>Finansiella poster</b></i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	18 258	6 812
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 844 772	- 1 147 279
Räntebidrag		66 012	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 798 135</b>	<b>1 011 859</b>
Skatt		- 0	- 1 782
<b>Årets resultat</b>		<b>1 798 135</b>	<b>1 010 077</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	369 493 382	370 234 000
Mark	4	<u>128 750 000</u>	<u>128 750 000</u>
		498 243 382	498 984 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		498 243 382	498 984 000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	5	400	65 765 244
Momsfordringar		0	16 663 905
Övriga kundfordringar		156 978	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>929 311</u>	<u>110 983</u>
		1 086 689	82 540 132
<i>Kassa och bank</i>	7	9 116 540	2 489 205
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		10 203 228	85 029 337
<b>Summa tillgångar</b>		<b>508 446 610</b>	<b>584 013 337</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		415 590 030	341 270 000
Upplåtelseavgifter		10 000	10 000
Fond för yttre underhåll		286 900	0
		<u>415 886 930</u>	<u>341 280 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		723 177	0
Årets resultat		1 798 135	1 010 077
		<u>2 521 311</u>	<u>1 010 077</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	8	418 408 241	342 290 077
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>81 339 500</u>	<u>207 135 511</u>
		81 339 500	207 135 511
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Ränteskuld till Skanska		0	729 512
Leverantörsskulder		4 297 441	89 532
Avräkning Skanska		0	2 165 001
Avräkning skatter och avgifter		0	16 663 905
Skatteskulder		1 782	1 782
Momsskulder		46 095	48 386
Kortfristig låneskuld		300 000	0
Övriga skulder	10	3 071	14 309 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>4 050 480</u>	<u>580 631</u>
		8 698 869	34 587 749
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>508 446 610</b>	<b>584 013 336</b>

***Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut***

Fastighetsinteckningar 81 639 500 0

***Ansvarsförbindelser***

Inga Inga

### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

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

#### ***Redovisnings- och värderingsprinciper***

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

#### ***Fastigheter***

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

#### ***Inkomstskatt***

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

#### ***Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

	<b>2010-01-01 - 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 - 2009-12-31</b>
till styrelsen	50 929	0
sociala kostnader	9 071	0
summa	<u>60 000</u>	<u>0</u>



	2010-01-01 - 2010-12-31	2009-01-01 - 2009-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	6 059 105	3 556 657
Hysesintäkter lokaler	738 051	287 537
Hysesintäkter garage	1 100 948	1 041 200
Kabel TV- och bredbandsavgifter	379 739	230 210
Övriga intäkter ( <i>Utbet från skattekontot</i> )	333 329	10 222
	<u>8 611 172</u>	<u>5 125 826</u>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	218 772	40 676
Serviceavtal	82 510	0
Entreprenadstäd	132 908	66 852
Besiktningkostnader	19 376	0
Snörenhållning	164 314	21 880
Förbrukningsmaterial	26 802	5 434
Reparationer	64 834	15 965
Elavgifter	286 950	78 685
Uppvärmning	1 493 398	403 195
Vatten och avlopp	179 836	74 193
Sophämtning	167 621	7 051
Fastighetsförsäkringar	100 122	16 888
Kabel-TV, bredband m.m.	367 607	85 172
Styrelsearvode	50 929	0
Revisionsarvode	20 000	20 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	112 697	28 101
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	9 071	0
Korrigeringar av Skanskas förvaltningsarvode.	766 205	0
Skanskas förvaltningsarvode	0	2 019 975
Övriga driftkostnader	47 966	14 434
	<u>4 311 917</u>	<u>2 898 500</u>
<b>Not 3 Ränteintäkter och liknande</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	17 813	6 777
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	445	35
	<u>18 258</u>	<u>6 812</u>

<b>Not 4 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	292 250 000
Årets anskaffningar	0	78 059 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-75 000	0
Årets avskrivningar, byggnader	-740 618	-75 000
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>369 493 382</b>	<b>370 234 000</b>
Mark	128 750 000	128 750 000
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>498 243 382</b>	<b>498 984 000</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	Ej fastställt	Ej fastställt
<i>Taxeringsvärde mark</i>	2 475 000	Ej fastställt
 <b>Not 5 Kortfristiga fordringar</b>	 <b>2010-12-31</b>	 <b>2009-12-31</b>
<i>Redovisningsmedel Skanska</i>	0	44 270 000
Årsavg, bet av Skanska för uppl lgh	0	766 205
Årsavg ej upplåttna fakturerat	0	247 454
Tilläggsdebitering lokalhyra	0	44 876
Garagehyror	0	1 041 200
<i>Kreditivräntor, Skanska</i>	0	19 395 509
Hysesfordringar	400	0
	<b>400</b>	<b>65 765 244</b>
 <b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	 <b>2010-12-31</b>	 <b>2009-12-31</b>
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	110 983
Försäkringspremier	31 909	0
Kabel TV-avgifter m.m.	98 212	0
Upplupna räntebidrag	6 001	0
Upplupen garagehyra	146 223	0
Upplupna hyresintäkter, hyresreducering	646 966	0
	<b>929 311</b>	<b>110 983</b>
 <b>Not 7 Kassa och bank</b>	 <b>2010-12-31</b>	 <b>2009-12-31</b>
HSB Avräkningskonto	836 215	1 952 813
Swedbank	8 280 325	536 392
	<b>9 116 540</b>	<b>2 489 205</b>

*Handwritten signature*

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	341 270 000		74 320 030	415 590 030
Upplåtelseavgifter	10 000		0	10 000
Underhållsfond	0	286 900		286 900
Balanserat resultat	0	723 177		723 177
Redovisat resultat	1 010 077	-1 010 077	1 798 135	1 798 135
	<u>342 290 077</u>			<u>418 408 242</u>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	5,03%	2011-06-29	18 000 000
Swedbank	5,14%	2015-06-30	18 000 000
Swedbank	5,06%	2012-06-30	18 000 000
Swedbank	2,04%	2011-01-28	27 639 500
Summa			<u>81 639 500</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			300 000
Summa			<u>81 339 500</u>
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			80 139 500

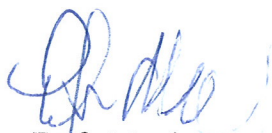
**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	1 500	0
Avräkning sociala avgifter	1 571	0
Momsskuld Skanska	0	16 663 905
	<u>3 071</u>	<u>16 663 905</u>

**Not 11 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Löner och arvoden	40 750	0
Arbetsgivaravgifter	12 679	0
Arvode revision	20 000	20 000
Elavgifter	27 492	6 859
Uppvärmningskostnader	236 220	192 134
Kostnader för vatten och avlopp	0	33 173
Sophämningskostnader	2 149	1 075
Förutbetalda hyror och avgifter	425 999	283 877
Upplupna räntekostnader	569 237	0
Förutbetalda hyresintäkter Garage	2 715 954	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	43 513
	<u>4 050 480</u>	<u>580 631</u>

Sollentuna 2011-05-10



Ewfa Martinsson

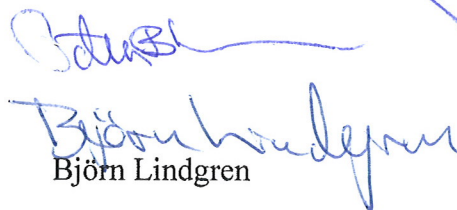
Petra Blom



Johan Wik



Andreas Lilja



Björn Lindgren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-05-11



Niclas Wärenfeldt



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

### **Bostadsrättsförening Silverdals Torg** **Org nr 769615-8570**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Silverdals Torg för räkenskapsår 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2011



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB