

# 2018

## ÅRSREDOVISNING & KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
Silverdals Torg



# Föreningsstämma

## Kallelse till föreningsstämma Brf Silverdals Torg

**Datum: Torsdagen den 16 maj 2019**

**Tid: 18:30**

**Plats: Vårdshuset Lillstugan, Johannesbergsvägen 5**

Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg ordinarie föreningsstämma hålls under maj månad varje år. Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

Föreningen bjuder de närvarande medlemmarna på kaffe och kaka.

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut ifråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Beslut om arvode
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleant
16. Val av valberedning
17. Behandling av till styrelsen inkomna motioner och av styrelsen lämnade propositioner.
18. Stämmans avslutande

### Rösträtt

Vid ingången till stämman skall medlem uppge lägenhetsnummer (exempelvis A201). Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

**Välkomna!**

**Styrelsen  
Brf 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 för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	8
Förändring i eget kapital	9
Resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	14
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silverdals Torg (769615-8570) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2007. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Manövern 24 som byggdes av Skanska Nya Hem 2009 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. 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. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 augusti 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Fr.o.m. 17 maj 2018 (Innevarande år)

##### **Ordinarie ledamöter**

Marcus Aveholt	Ordförande
Petter Johnson	Kassör
Rita Svanström Rooth	Sekreterare
Pär Lindau	Ledamot
Peter Lichtag	Ledamot

##### **Suppleanter**

Samuel Zemanian  
Peter Dimitrov

T.o.m. 17 maj 2018 (Föregående år)

##### **Ordinarie ledamöter**

Marcus Aveholt	Ordförande
Petter Johnson	Kassör
Rita Svanström Rooth	Sekreterare
Peter Lichtag	Ledamot
Per Gustav Lindgren	Ledamot

##### **Suppleanter**

Peter Dimitrov  
Kim Berg\*

\*) Kim Berg avgick ur styrelsen under januari 2018

Firmatecknare är Marcus Aveholt och Petter Johnson två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Sollentuna.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB.  
I valberedningen ingår Labbe Kjellberg, ordförande och Ros Marie Erlandsson.

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

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 dörrmattor.
- 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.

Föreningen har under 2018 påbörjat ett 5 årigt avtal som pågår fram till 2023-05-30 med Bredbandsbolaget som leverantör av Bredband/Internet och Telefoni. Varje lägenhet har en anslutning om 250/250 Mbit/ vilket är en prestandaförbättring mot tidigare 100/100 Mbit.

Styrelsen uppdaterar regelbundet föreningens hemsida ([www.silverdalstorg.se](http://www.silverdalstorg.se)) med information till både medlemmar, mäklare och intresserade av att köpa en bostadsrätt i vår förening.

Vi hade tidigare hoppats på att komma igång med behövt underhållsarbete på fasad och tak under våren 2018, men arbetet kom inte igång förrän hösten 2018. På grund av den sena starten så försköts den delen av arbetet som inte kunde göras pga vintern till våren 2019. Därför återstår en mindre del som ska göras under våren 2019.

Arbetet med monteringen av LED-belysningen i garaget blev utfört under början på 2019 och kostnaden för detta kommer att belasta 2019. Det har även installerats ljudisolering och LED-belysning i källsorteringsrummet.

Vi har bytt leverantör av trappstädning som tar över från mars och föreningen kostnadsbesparing blir ca 100 000 kr.

Föreningen kommer ta tillbaka hela ansvaret avseende uthyrning av bil och MC platser i garage och våra externa parkeringsplatser från Skanska 1 april 2019 och pga. en redovisningseffekt med Skanska så kommer föreningen att öka kassaflödet med 241 000 kr minus differensen av de sänkta hyresnivåerna för garagen.

Vid överlåtelse av vår cafélokal har vi omförhandlat avtalet med högre hyresnivå som kommer träda i kraft från 1 juli 2019.

R  
PK  
MA  
R



### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 3 091 094kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 11 895 380 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 207 107 kr.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 13. Detta pga. att föreningen amorterat 1 000 000 kr, men samtidigt tagit upp lån på 2 000 000 kr under verksamhetsåret för att säkerställa att likvida medel är tillräckliga för det underhållsarbete som föreningen bedriver gällande tak- och fasadarbeten.

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. 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.

Totalt har verksamhetsåret i stort följt budget.

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

Under perioden 2016-2019 betalar föreningen endast halv fastighetsskatt, 96 750 kr, avseende bostadsrättslägenheterna. Fastighetsskatt på hyreslokalerna fördelas på föreningens lokalhyresgäster enligt avtal.

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

Under året amorterades 1 000 000 kr med 250 000 kr per kvartal och under hösten lånade föreningen upp 2 000 000 kr, vilket ger en nettoupplåning på 1 000 000 kr. Utöver det fick föreningen in deposition på 140 000 kr samt 65 000 kr pga. att vi slutförde laddstolpsprojektet i det avtal vi hade med Naturvårdsverket. En viss överlikviditet har också använts till investeringen i underhållet. Syftet med amortering är att få ned de långsiktiga kapitalkostnaderna samt minska föreningens sårbarhet mot ökade drift- och underhållskostnader över tid. Då alla lån är bundna och första lånet som löper ut är 2021, samt låga investeringsbehov i fastigheterna under lång tid framöver ser vi att överskottet kommer att vara starkt kommande år. Detta leder sannolikt till att kunna dela ut fler avgiftsfria månader framöver samtidigt som vi kan hålla en långsiktig amorteringsnivå på 1 000 000 kr per år.

RS R Pd MA P

I mars 2018 installerades de sista fem laddstationerna för att ladda elbil/elbilshybrid i garaget enligt överenskommelsen med Naturvårdsverket för att kunna erhålla sista delen (totala bidrag 130 000 kr) av klimatbidraget på 65 000 kr. Nu finns 13 platser med laddstationer och föreningen har även fått allt bidrag för installationerna utbetalda från Naturvårdsverket.

Föreningens kapitalkostnader som har stor betydelse för ekonomin har under 2018 fortsatt att minska pga. att ett av lånen som refinansierades 2017 och har fått full effekt på 2018 års räntekostnader med den låga räntan på 1,38 %. De låga räntekostnaderna i nivå med 2018 kommer att bestå ända fram till 2021 då det första lånet som löper ut ska refinansieras.

Under året tog föreningen upp ett nytt lån på 2 000 000 kr med rörlig ränta hos Swedbank för att använda till reparationsarbetet av fasaderna. Eftersom den rörliga räntan är klart mycket lägre än den ränta vi har på lånet vi amorterar på valde vi att fortsätta att amortera lånet på den med högre ränta i stället för att stoppa amorteringen.

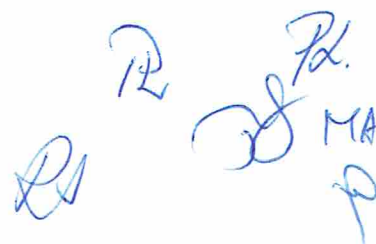
Avtalet med Carpeting gällande entrémattorna samt mattor vid garaget förhandlades om under 2017, men fick full effekt på kostnadsbesparingen under 2018, vilket innebar att föreningen halverade kostnaden under 2018.

Fasadarbete har pågått under året och är i stort sett klart och det sista arbetet som ska göras var vi tvungna med att vänta med till våren pga. klimatet (vintern). Det sista arbetet med fasaden kommer att kunna utföras utan någon skylift eller personalbod.

Föreningen har ökat brandsäkerheten och genom att investera i SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) och detta arbete är nu klart. Kvartalsvis kommer besiktningar att genomföras för att säkerställa att vårt brandskydd är på tillfredställande hög nivå.

Ny hyresgäst i cafét pga. verksamhetsöverlåtelse gjord av tidigare ägare av Laxrosetten. Vi har som säkerhet mottagit en årshyra i deposition om 140 000 kr som säkerhet samt personlig borgen av den nya hyresgästen. Styrelsen avslog från början Laxrosettens tidigare önskan om att överlåta verksamheten till denna nya hyresgäst, men ärendet slutade i Hyresnämnden och med hjälp av föreningens anlitade jurist kom vi överens om ovanstående lösning med Laxrosetten för att minimera föreningens risker. Vi har också använt oss av juridisk hjälp för att omförhandla avtal för cafét. Från och med 1 juli 2019 kommer en hyreshöjning träda i kraft vilket kommer att förbättra föreningens intäkter.

Under innevarande år har styrelsen även startat ett arbete att undersöka föreningens möjlighet att minimera vår energianvändning samt se hur detta även kan minimera (eller inte ge oss ökande) driftskostnader. Vi vill med detta göra vår förening mer miljövänlig vilket också ger oss individer möjlighet att exempelvis ta miljölån med lägre lånekostnader (.s.k. Gröna Bolån). Som ett steg i detta undersöker vi våra möjligheter att installera bergvärme och solpaneler som kan ge oss möjlighet att inte vara beroende av fjärrvärme alls. Vi har bland annat varit på





studiebesök hos en BRF som har installerat bergvärme och solpaneler samt att de även avslutat användning av fjärrvärme helt. En konsult har anlåtts för att hjälpa oss med kalkyl på bergvärme och solpaneler. Om styrelsen gör bedömningen att denna typ av investeringar kan vara aktuell för föreningen kommer detta tas upp på en föreningsstämma innan ett beslut tas (där stämman styr beslutet). I skrivande stund är styrelsens uppfattning att detta kan ge en betydande positiv påverkan på föreningens ekonomi då räntorna är låga i kombination med de höga energipriserna vilket förkortar återbetalningstiden på investeringarna.

Samtidigt ser vi över föreningens möjlighet att ta över alla bostadsrättslägenheters elabonnemang och att föreningen då får bra möjlighet att förhandla ned den rörliga elkostnaden som ger alla en positiv lägre elkostnad. Vårt syfte med detta är att få ner kostnaden för oss alla. Även i detta fall kommer detta om det blir aktuellt tas upp på en föreningsstämma innan ett beslut tas (där stämman styr beslutet).

Som en del i vår plan att dels minimera föreningens energianvändning och underhållskostnader har vi under året upphandlat och beställt byte av alla lysrör i garaget till LED-lampor. Samtidigt beslöt styrelsen att sätta upp en LED-lampa vid varje plats för bättre belysning i garaget än tidigare. Den beräknade kostnaden blir ca 150 000 kr. Dessutom visade besiktningen av det brandskyddsarbete som föreningen utfört att denna LED-belysning även minskar risken för bränder i garaget. Energiåtgången kommer enligt beräkning att minska med drygt 40%.

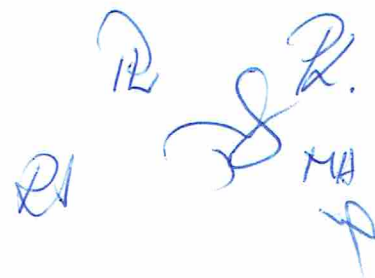
I slutet på året för vi en ny upphandling av städning för 2019. Den nya städfirman tar över 1 mars 2019 från Almestar. Kostnadssänkningen för 2019 blir ca 100 000 kr. Upphandling av snöskottning medför att vi fortsätter med Almestar.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 852 070 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 440 344 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 182 414 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under 2018 har föreningen fortsatt underhållsarbeten på våra tak och fasader, genomfört SBA - brandsäkerhetgenomgång och behövda åtgärder, OVK - obligatorisk ventilationskontroll i våra bostäder och lokaler, uppgraderat nät för bättre prestanda för bredband och TV samt installerat de sista fem laddstationerna för elbil/elbilshybrid på garageparkeringar.

För nästkommande fem verksamhetsår finns för närvarande följande planerade underhåll (enligt föreningens underhållsplan). Notera att underhållsplanen innehåller planerade arbeten 2019-2039.



	2019	2020	2021	2022	2023
Planerat underhåll	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindre kvarvarande del i underhåll av fasad och tak (fortsättning från 2018)</li> <li>• Oljning/målning av entréer</li> <li>• Undercentraler, ommålning &amp; ev byte av pumpar</li> <li>• Spolning och justering (vid behov) av dagvattenledning på innergården.</li> <li>• Rengöring av ventilationskanaler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byte av luftfilter i lägenhet</li> <li>• Värmesystem reglerutrustning 3st, bytes</li> <li>• Ommålning av golv och väggar i källare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OVK (lägenhet och lokaler)</li> <li>• Oljning/målning av entréer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trapphus, ommålning</li> <li>• Spolning och justering (vid behov) av dagvattenledning på innergården.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oljning/målning av entréer</li> <li>• Byte av luftfilter i lägenhet</li> </ul>
Kostnad, cirka Kr	660 000	315 000	100 000	180 000	52 000

Styrelsen har även arbetat med och fortsätter arbeta med att förfinna 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 516 kr 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.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 225 (228).

*Inom parentes anges antal föregående år.*

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Antal överlåtelse bostadsrätter</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
Antal överlåtelse - 1 rok	1	3	3	0	0
Antal överlåtelse - 2 rok	4	6	9	9	9
Antal överlåtelse - 3 rok	3	2	7	10	10
Antal överlåtelse - 4 rok	4	6	6	11	11
Antal överlåtelse - 5 rok	1	2	2	4	4

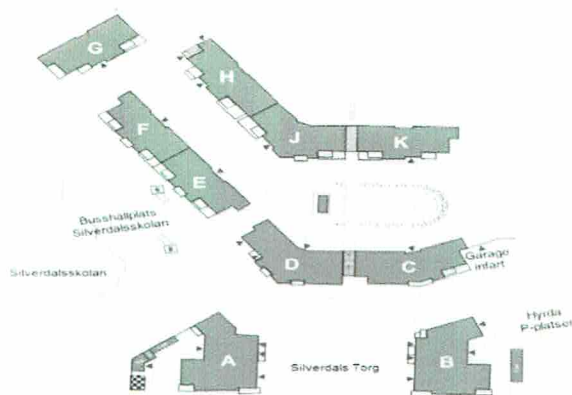
Föreningen har beviljat 2 bostadsrätter för andrahandsuthyrning under 2018.

Föreningens fastighet Manövern 24 har ett taxeringsvärde uppgående till 207 186 000 kr, varav byggnadsvärdet är 154 200 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2009.

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.

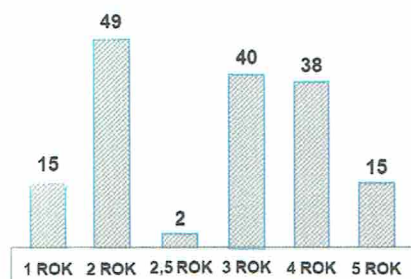
Föreningen har följande adresser:

- Silverdals Torg 6 och 9, Silverdalsvägen 23-37.



Föreningen har tre soprum för hushållssopor och ett källsorteringsrum för papper, kartonger, glas, plast, metall och elmaterial.

Föreningen har totalt 159 bostadsrättslägenheter om en sammanlagd yta av 11 843,50 kvm. Lägenheterna är fördelade enligt:



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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



Föreningen har ett varmgarage (under innergården på Silverdalsvägen, under hus C-K) bestående av 135 bilplatser varav tretton av dessa är utrustade med elladdare för att ladda elbil/elhybridbil 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).

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.

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

Dessutom har föreningen en tioårig byggförsäkring med Gerling.

RS R PL  
S MA  
P

### 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.

	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	516	516	516	516
Låneskuld kr/kvm	6 109	5 948	6 048	6 289
Likvida medel	2 256	1 654	2 180	4 212
Kassalikviditet i %	47,3	51,0	81,8	245,6
Soliditet i %	83,7	83,9	84,0	84,0
Överskott för underhåll kr/kvm	98	97	88	73
Nettoomsättning	8 511	7 885	8 478	8 137
Resultat efter finansiella poster	-3 091	-2 851	-2 631	-2 421
Årets resultat	-3 091	-2 851	-2 631	-2 421
Eget kapital	404 557	407 648	410 499	413 130
varav underhållsfond	852	1 493	1 768	1 635
Utfört underhåll	1 207	972	580	222

### 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 ett 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "R", "Pd.", "MS", and "R".

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>415 590 030</b>	<b>10 000</b>	<b>1 493 497</b>	<b>-6 594 612</b>	<b>-2 851 101</b>	<b>407 647 814</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			330 344			330 344
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-971 771			-971 771
Balanseras i ny räkning Upplåtelse av ny bostadsrätt				-2 209 674	2 851 101	641 427
Årets resultat	=	=	=	=	<u>-3 091 094</u>	<u>-3 091 094</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>415 590 030</b>	<b>10 000</b>	<b>852 070</b>	<b>-8 804 286</b>	<b>-3 091 094</b>	<b>404 556 720</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 804 286
Årets resultat	<u>-3 091 094</u>
Att disponera	-11 895 380

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	440 344
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 182 414
Balanserat resultat	<u>-11 153 310</u>
Summa	-11 895 380

### Ekonomisk ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials: RD, 12, MA, and a signature.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 511 268	7 884 961
Övriga rörelseintäkter	3	<u>0</u>	<u>22 448</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		8 511 268	7 907 409
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-5 981 817	-5 267 463
Övriga externa kostnader	5	-334 584	-96 564
Personalkostnader och arvoden	6	-262 840	-262 305
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 110 554</u>	<u>-3 110 554</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-9 689 795	-8 736 886
<b>Rörelseresultat</b>		-1 178 527	-829 477
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 067	551
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 913 634</u>	<u>-2 022 175</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 912 567	-2 021 624
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 091 094	-2 851 101
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-3 091 094</u>	<u>-2 851 101</u>
<b>Årets resultat</b>		-3 091 094	-2 851 101

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	480 554 452	483 640 360
Inventarier, verktyg och installationer	9	<u>66 554</u>	<u>91 200</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		480 621 006	483 731 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		480 621 006	483 731 560
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	845 339	1 169 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>279 785</u>	<u>251 114</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 125 124	1 420 815
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	<u>1 411 427</u>	<u>485 718</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 411 427	485 718
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 536 551	1 906 533
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		483 157 557	485 638 093

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll	<u>852 070</u>	<u>1 493 497</u>
Summa bundet eget kapital	416 452 100	417 093 527

#### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-8 804 286	-6 594 612
Årets resultat	<u>-3 091 094</u>	<u>-2 851 101</u>
Summa ansamlad förlust	-11 895 380	-9 445 713

**Summa eget kapital** 404 556 720 407 647 814

#### *Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>73 239 500</u>	<u>74 239 500</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		73 239 500	74 239 500

#### *Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		474 472	473 875
Övriga skulder	14	249 953	160 644
Skatteskulder		261	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>1 636 651</u>	<u>2 116 260</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		5 361 337	3 750 779

## **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

483 157 557 485 638 093

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "R", "MA", and other illegible marks.



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-3 091 094	-2 851 101
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>3 110 554</u>	<u>3 110 554</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	19 460	259 453
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-29 096	61 092
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	<u>-387 859</u>	<u>-596 645</u>
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	-397 495	-276 100
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>1 000 000</u>	<u>-250 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	1 000 000	-250 000
<b>Årets kassaflöde</b>	602 505	-526 100
Likvida medel vid årets början	<u>1 653 931</u>	<u>2 180 031</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 256 436</u>	<u>1 653 931</u>

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

RS  
R. R.  
SMA

## 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 enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 111 år. Inventarier skrivs av linjärt med 10 % per år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 2 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 096 264	6 096 264
Årsavgiftsfri månad	0	-508 022
Hysesintäkter lokaler	768 776	758 837
Hysesintäkter garage	1 079 626	1 067 806
Fastighetsskatt lokaler	57 924	57 924
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	381 600	349 800
Överlåtelseavgift	18 208	27 940
Pantförskrivningsavgift	13 580	16 526
Övriga intäkter	<u>95 290</u>	<u>17 886</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 511 268</b>	<b>7 884 961</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar*	0	22 448
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>22 448</b>
* Korrigering av gamla skulder/fordringar avs. bl.a. avgifter 2011-2015		

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	168 481	189 276
Serviceavtal	93 304	111 122
Entreprenadstöd	402 278	342 868
Sotning och rengöring kanaler	4 670	0
Besiktningkostnader	120 000	22 067
Snörenhållning	63 732	41 553
Förbrukningsmaterial	28 511	30 263
Reparationer	480 838	482 132
Elavgifter	263 210	212 489
Uppvärmning	1 549 029	1 387 996
Vatten och avlopp	391 290	352 976
Sophämtning	191 658	238 471
Fastighetsförsäkringar	87 557	80 264
Kabel-TV, bredband m.m	462 885	389 491
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	218 072	216 323
Administrativ förvaltning enligt avtal	148 033	145 700
Övriga externa tjänster, drift	83 567	23 372
Studie- och fritidsverksamhet	8 915	8 705
Medlems- och föreningsavgifter	8 680	8 680
Övriga driftskostnader	0	11 944
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 774 710</b>	<b>4 295 692</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "R. P.", "SMA", and other illegible marks.



**Underhållskostnader**

Planerat underhåll tak	0	526 714
Planerat underhåll fasad	916 655	0
Planerat underhåll ventilation	0	40 822
Planerat underhåll el-installationer	115 063	163 355
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	144 875
Planerat underhåll hissar	0	96 005
Planerat underhåll övrig utrustning	<u>175 389</u>	<u>0</u>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>1 207 107</b>	<b>971 771</b>

**Summa fastighets- och driftkostnader** 5 981 817 5 267 463

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	8 048	1 539
Kontorsmaterial och liknande	1 404	30
Telefon och porto	3 601	3 845
Konsultarvoden	298 487	63 770
Revisionsarvode extern revisor	<u>23 044</u>	<u>27 380</u>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>334 584</b>	<b>96 564</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	191 000	187 004
Arvode valberedning	9 000	13 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	62 840	62 238
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>63</u>
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>262 840</b>	<b>262 305</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 067	551
Räntekostnader	<u>-1 913 634</u>	<u>-2 022 175</u>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 912 567</b>	<b>-2 021 624</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
Ingående avskrivning på byggnader	-15 418 640	-12 332 732
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-3 085 908</u>	<u>-3 085 908</u>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>351 804 452</b>	<b>354 890 360</b>
Mark	<u>128 750 000</u>	<u>128 750 000</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>480 554 452</b>	<b>483 640 360</b>
Taxeringsvärde byggnad	153 200 000	153 200 000
Taxeringsvärde mark	59 986 000	53 986 000

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	246 463	246 463
Ingående avskrivningar på inventarier	-155 263	-130 617
Årets avskrivning på inventarier	<u>-24 646</u>	<u>-24 646</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 554</b>	<b>91 200</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
---	---

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS", "R", "R.", "D", and "MA".

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	554 708
I avräkning med HSB Uppsala	845 011	613 505
Skattekonto	328	0
Skattefordran	<u>0</u>	<u>1 488</u>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>845 339</b>	<b>1 169 701</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremier	90 197	87 557
Kabel-TV avgifter m.m.	121 155	97 440
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	59 573	57 437
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>8 860</u>	<u>8 680</u>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>279 785</b>	<b>251 114</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
SEB	1 289 380	384 460
Swedbank	<u>122 047</u>	<u>101 258</u>
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 411 427</b>	<b>485 718</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Pd.", "MA", and other illegible marks.



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>73 239 500</u>	<u>74 239 500</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>73 239 500</b>	<b>74 239 500</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	<u>83 639 500</u>	<u>83 639 500</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>83 639 500</b>	<b>83 639 500</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är	Lånebelopp
		bunden tom	2018-12-31
Stadshypotek	1,36	2022-07-30	14 750 000
Swedbank	2,67	2025-06-18	17 000 000
Swedbank	1,38	2021-03-25	15 000 000
Swedbank	3,77	2023-05-25	27 489 500
Swedbank	0,80	2019-06-28	<u>2 000 000</u>
Summa			76 239 500
Avgår lån för omförhandling under 2019			- 2 000 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-1 000 000</u>
Totalt			73 239 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 69 239 500

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2018-01-01</u>	<u>2017-01-01</u>
	<u>-2018-12-31</u>	<u>-2017-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	0	7
Momsskuld	92 676	153 637
Depositioner	146 670	300
Övriga kortfristiga skulder	<u>10 607</u>	<u>6 700</u>
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>249 953</b>	<b>160 644</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode revision	25 200	27 000
Elavgifter	28 359	20 913
Uppvärmningskostnader	225 995	208 752
Kostnader för vatten och avlopp	55 261	51 834
Sophämningskostnader	15 017	49 948
Förutbetalda hyror och avgifter	601 664	829 107
Upplupna räntekostnader	443 737	445 870
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>241 418</u>	<u>482 836</u>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	1 636 651	2 116 260

RS  
R  
R  
MA  
18


Sollentuna 2019 0422

  
Marcus Aveholt

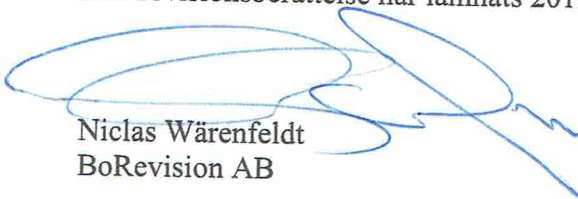
  
Petter Johnson

  
Rita Swanström Rooth

  
Pär Lindau

  
Peter Lichtag

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 04-23.

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB