

Brf Silverdals Torg
Org. nr 769615-8570

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	9
Förändring i eget kapital	10
Resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplýsningar till resultaträkningen	15
Upplýsningar 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 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

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.

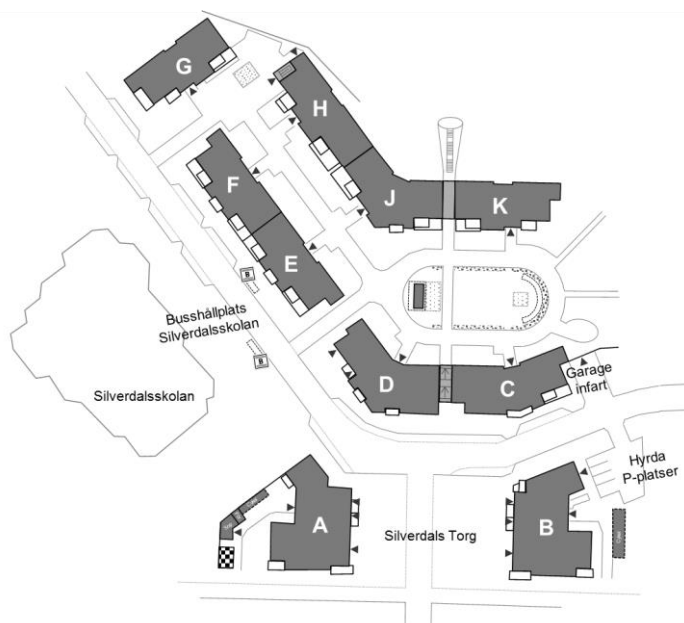
Föreningen byggdes av Skanska Nya Hem 2009.

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

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

Föreningen har följande adresser:

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



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

Föreningen har totalt 159 bostadsrättslägenheter om en sammanlagd yta av 11 843,50 kvm. Lägenheterna är fördelade enligt: 1 rok (15 st.), 2 rok (49 st.), 2,5 rok (2 st.), 3 rok (40 st.), 4 rok (38 st.) och 5 rok (15 st.).

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.

Föreningen har ett varmgarage (under innergården på Silverdalsvägen, under hus C-K) bestående av 135 bilplatser varav tre 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 SEOM (f.d. Sollentuna Energi). Värmecentralen är också utrustad med luftvärmepumpar som kan göra att fjärrvärme- anläggningen inte belastas för mycket. Föreningens värmecentral styrs av datorer och reglerar värmen ut till föreningens lägenheter.

Föreningen har anlitat Upplands Boservice AB för den dagliga ekonomiska förvaltningen vilket bland annat innebär 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 ansvarat för leverans av bredbandsanslutning för TV, Internet och Telefoni
- OTIS AB har ansvarat för skötsel och underhåll av våra hissars.
- Föreningen har ett kontrollavtal med Hissbesiktningar i Sverige AB gällande våra hissars.

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

Föreningens gångvägar har vintern 2015/2016 och 2016/2017 blivit plogade av Almestar Multiservice (som även sköter om föreningens trädgårdar och städning av våra portar). Styrelsen uppdaterar regelbundet föreningens hemsida med information till både medlemmar, mäklare och intresserade av att köpa en bostadsrätt i vår förening.

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

I januari beställdes tre stycken laddstationer för att ladda elbil/elbilshybrid i garaget. Föreningen har skickat ut förfrågningar till SEB, Swedbank, Handelsbanken och Nordea för att refinansiera det lån som löper ut i april 2017. Detta lån är på 16 000 000 kr och är fram till april bundet med en hög ränta relativt dagens marknadsräntor. Styrelsens bedömning är att från och med april 2017 kommer lånet ha en betydligt lägre kapitalkostnad, vilket därmed påverkar vårt resultat med minskade kostnader.

Arbetet med reparationerna av tak- och fasadarbeten löper på enligt plan såväl tidsmässigt som kostnadsmässigt. Enligt nuvarande uppskattning återstår endast några veckor innan allt plåtarbete är klart innan det är dags att påbörja fogarbetet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens bokslut 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. Föreningen har ett negativt kassaflöde, se not 1, pga. de stora amorteringar som görs varje år.

Föreningens bokslut visar, pga. de ändrade avskrivningsregler som införts från och med bokslut som påbörjats under 2014, ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 630 761 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 844 145 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 579 877 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 743 030 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 330 344 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 579 877 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under 2016 har föreningen genomfört underhållsarbeten på våra tak och fasader, besiktat lekplats, uppgraderat styr & reglersystem, justering/spolning av dagvattenledning på gården, rensning tömning av fettavskiljare lokaler, ommålning av plåtdörrar utomhus, installerat tre stycken laddstationer för elbil/elbilshybrid på garageparkeringar, samt installerat i säkerhets & övervakningssystem.

För nästkommande fem verksamhetsår finns för närvarande följande planerade underhåll (enligt föreningens underhållsplan). Notera att underhållsplanen innehåller planerade arbeten 2017-2037.

	2017	2018	2019	2020	2021
Planerat underhåll	<ul style="list-style-type: none">• Oljning/målning av entrépartier• Byte av luftfilter i lägenhet• Vissa delar av tak och fasad ska förbättras.• Spolning av stammar	<ul style="list-style-type: none">• OVK bostäder	<ul style="list-style-type: none">• Oljning/målning av entrépartier• Träbeklädnad, rep• Undercentraler• Spolning av stammar	<ul style="list-style-type: none">• Byte av luftfilter i lägenhet	
Kostnad, cirka Kr	1 100 000	70 000	70 000		

Styrelsen har anlitat Densia för att förfina och förtydliga underhållsplanen och detta fick föreningen hjälp med under Q2 2016. Syftet är att styrelsen ska få ett bättre styrdokument över underhållet, vilket vi nu har under många år framåt. Varje år görs en genomgång av fastigheterna för att se om något behöver förändras i den underhållsplan som finns. Föreningen kan på så sätt planera ekonomin bättre på lång sikt.

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

Under året amorterades 3 000 000 kr av på det lån som refinansierades i mars som därmed bidrog till att minska föreningens likviditet. En viss överlikviditet behålls för att finansiera reparationerna av tak och fasad. Med anledning av reparationsarbetena kommer den kvartalsvisa amortering om ca 250 000 kr att ske så snart arbetena är klara. Syftet med amortering är att få ned de långsiktiga kapitalkostnaderna samt minska föreningens sårbarhet mot ökade drift- och underhållskostnader över tid.

Föreningens räntekostnader har under 2016 reducerats med cirka 659 543 kr i och med refinansiering av lån omfattande 15 000 000 kr (3 000 000 blev amorterat) från 3,62 % till 1,38 % (bundet 5 år).

Föreningens har fortfarande en pågående tvist med Skanska gällande ansvarsfrågan för åtgärd av identifierade problemkällor för vissa begränsade fukt- och vattenskador. Detta har påverkat föreningens ekonomi negativt i form av ökande utredningskostnader och akuta åtgärder av berörda lägenheter samt tillhörande tak/fasad. Fortsatta utredningar och kartläggning har utförts. Skanska avslår vår begäran av felavhjälpning. I och med att vi har en akut situation har vi i samråd med entreprenadjurist tagit beslutet att starta reparationerna med att felavhjälpa själva. Detta med avsikten att via rättsliga processer i efterhand enligt noga avvägd risk- och vinstkalkyl föra vidare denna kostnad mot Skanska. Reparationerna startade under hösten 2016

och kommer att pågå under 2017 då främst fogarbeten kvarstår. Därefter kvarstår besiktning för att säkerställa att föreningen har fullt ut åtgärdat de identifierade orsakerna till vattenskadorna. Oavsett utfall i ansvarsfrågan med Skanska klarar föreningen av att åtgärda denna felavhjälpning med egen kassa utan att behöva lånefinansiera detta.

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 början var medlemsantalet 225. Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 36 och antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 34. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 227.

Föreningen har beviljat 3 bostadsrätter för andrahandsuthyrning under 2016.

	2016	2015	2014	2013	2012
Antal överlåtelse bostadsrätter	27	24	34	34	31
Antal överlåtelse - 1 rok	3	0	0	0	3
Antal överlåtelse - 2 rok	9	9	9	15	8
Antal överlåtelse - 3 rok	7	10	10	6	10
Antal överlåtelse - 4 rok	6	11	11	9	4
Antal överlåtelse - 5 rok	2	4	4	4	6

Styrelsen har under 2016 haft följande sammansättning:

Fr.o.m. 19 maj 2016 (Innevarande år)

Ordinarie ledamöter

Marcus Aveholt	Ordförande
Jafar Hozali	Kassör
Rita Svanström Rooth	Sekreterare
Nina Sund	Ledamot
Peter Lichtag	Ledamot

Suppleanter

Per Söderström
Peter Dimitrov
Nils Gamryd
Simon Sundberg*

T.o.m. 18 maj 2016 (Föregående år)

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Peter Lichtag
Peter Dimitrov
Rita Rooth Svanström

*) Simon Sundberg avgick ur styrelsen under oktober månad 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Fr.o.m. 19 maj 2016 (Innevarande styrelser)

- 8 protokollförda sammanträden

T.o.m. 18 maj 2016 (Föregående styrelse)

- 5 protokollförda sammanträden

Föreningens revisor har under året varit BoRevision i Sverige AB.

Föreningsstämman 2016 valdes Labbe Kjellberg (ordförande) - Silverdalstorg 9, Solveig Rostedt - Silverdalsvägen 35 och Ros Marie Erlandsson - Silverdalsvägen 35 till valberedningen.

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningen byggdes av Skanska Nya Hem 2009.

Föreningen äger och förvaltar fastighet Manöver 24, Sollentuna kommun. Tomtmarken ägs av föreningen. Föreningens fastighet Manöver 24 har ett taxeringsvärde uppgående till 207 186 000 kr, varav byggnadsvärdet är 153 200 000 kr och mark 53 986 000 kr.

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

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

Dessutom har föreningen en tioårig byggfelsförsäkring med Gerling.

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.

	2016	2015	2014	2013
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	516	516	516	516
Låneskuld kr/kvm	6 048	6 289	6 369	6 369
Likvida medel	2 274	4 213	4 054	3 194
Kassalikviditet i %	81,8	245,6	104,6	172,7
Soliditet i %	84	84	84	84
Överskott för underhåll kr/kvm	88	73	39	110
Nettoomsättning	8 478	8 137	7 876	8 339
Resultat efter finansiella poster	-2 631	-2 606	-2 727	366
Årets resultat	-2 631	-2 421	-2 727	366
Eget kapital	410 499	413 130	415 550	419 296
varav underhållsfond	1 743	1 635	1 404	1 228
Utfört underhåll	580	222	100	213

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

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.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	415 590 030	10 000	1 634 551	-1 684 386	-2 420 519	413 129 676
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll	-	-	330 334	-	-	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-	-221 855	-	-	
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-2 528 997	2 420 519	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	=	=	=	=	<u>-2 630 761</u>	<u>-2 630 761</u>
Belopp vid årets utgång	<u>415 590 030</u>	<u>10 000</u>	<u>1 743 030</u>	<u>-4 213 383</u>	<u>-2 630 761</u>	<u>410 498 915</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 213 384
Årets resultat	<u>-2 630 761</u>
Att disponera	-6 844 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	330 344
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-579 877
Balanserat resultat	<u>-6 594 612</u>
Summa	-6 844 145

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>8 478 183</u>	<u>8 137 357</u>
Summa rörelseintäkter		8 478 183	8 137 357
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 052 441	-4 285 105
Övriga externa kostnader	4	-361 779	-190 140
Personalkostnader och arvoden	5	-222 503	-151 850
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 110 554</u>	<u>-3 110 554</u>
Summa rörelsekostnader		-8 747 277	-7 737 649
Rörelseresultat		-269 094	399 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 314	17 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 362 981</u>	<u>-3 022 524</u>
Summa finansiella poster		-2 361 667	-3 005 287
Resultat efter finansiella poster		-2 630 761	-2 605 579
Resultat före skatt		-2 630 761	-2 605 579
Skatter			
Övriga skatter		<u>0</u>	<u>185 060</u>
Årets resultat		-2 630 761	-2 420 519

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	486 726 269	489 812 177
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>115 847</u>	<u>140 493</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		486 842 116	489 952 670
Summa anläggningstillgångar		486 842 116	489 952 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		25 756	49 479
Övriga fordringar	9	1 786 765	1 789 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>185 389</u>	<u>178 275</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 997 910	2 017 516
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	<u>487 618</u>	<u>2 422 898</u>
Summa kassa och bank		487 618	2 422 898
Summa omsättningstillgångar		2 485 528	4 440 414
SUMMA TILLGÅNGAR		489 327 644	494 393 084

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll	<u>1 743 030</u>	<u>1 634 551</u>
Summa bundet eget kapital	417 343 060	417 234 581

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 213 384	-1 684 386
Årets resultat	<u>-2 630 761</u>	<u>-2 420 519</u>
Summa ansamlad förlust	-6 844 145	-4 104 905

Summa eget kapital	410 498 915	413 129 676
---------------------------	-------------	-------------

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut	<u>75 489 500</u>	<u>78 489 500</u>
Summa långfristiga skulder	75 489 500	78 489 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	823 702	417 709
Skatteskulder	192 659	103 133
Övriga skulder	13 110 489	58 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 <u>2 212 379</u>	<u>2 194 648</u>
Summa kortfristiga skulder	3 339 229	2 773 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	489 327 644	494 393 084
---------------------------------------	-------------	-------------

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 113 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 %.

Förenklat kassaflöde

	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	- 2 630 761	- 2 605 579
Tillkommer avskrivningar	3 110 554	3 110 554
Ökning/minskning av långfristiga skulder	<u>- 3 000 000</u>	<u>- 1 000 000</u>
Årets förenklade kassaflöde	- 2 520 207	- 495 025

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 094 049	6 096 264
Hysesintäkter lokaler	752 508	729 813
Hysesintäkter garage	1 056 018	837 097
Fastighetsskatt lokaler	57 924	56 600
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	381 400	381 600
Överlåtelseavgift	31 074	22 239
Pantförskrivningsavgift	35 085	12 894
Övriga intäkter *	<u>70 125</u>	<u>850</u>
Summa nettoomsättning	8 478 183	8 137 357

* Bidrag för elbilplatser

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	235 889	563 247
Serviceavtal	167 110	127 358
Entreprenadstäd	317 538	290 785
Besiktningkostnader	65 333	11 173
Snörenhållning	62 194	5 183
Förbrukningsmaterial	67 441	31 602
Reparationer *	485 087	129 837
Elavgifter	193 956	173 609
Uppvärmning	1 426 396	1 312 976
Vatten och avlopp	322 712	270 467
Sophämtning	240 195	229 223
Fastighetsförsäkringar	89 123	83 888
Kabel-TV, bredband m.m	387 967	390 731
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	212 666	216 019
Administrativ förvaltning enligt avtal	143 220	137 319
Övriga externa tjänster, drift	41 500	52 286
Studie- och fritidsverksamhet	3 329	7 770
Medlems- och föreningsavgifter	0	8 680
Övriga driftskostnader	<u>10 910</u>	<u>21 097</u>
Summa driftkostnader	4 472 566	4 063 250

* Ingår kostnaden för installation av laddare till El-bilar.

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	49 258	0
Planerat underhåll fasad	530 619	0
Planerat underhåll trapphus	0	127 270
Planerat underhåll ventilation	0	62 745
Planerat underhåll vatten och avlopp	<u>0</u>	<u>31 840</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	579 877	221 855
Summa fastighets- och driftkostnader	5 052 441	4 285 105

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	70 645	30 815
Kontorsmaterial och liknande	1 320	2 641
Telefon och porto	3 009	4 598
Konsultarvoden	219 764	125 591
Revisionsarvode extern revisor	26 911	26 494
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	<u>40 129</u>	<u>0</u>
Summa övriga externa kostnader	361 779	190 140

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	156 999	110 500
Arvode valberedning	13 000	9 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	<u>52 504</u>	<u>32 350</u>
Summa personalkostnader och arvoden	222 503	151 850

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	352	13 402
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	507	2 976
Ränteintäkter från skattekonto	455	859
Räntekostnader	<u>-2 362 981</u>	<u>-3 022 524</u>
Summa finansiella poster	-2 361 667	-3 005 287

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
Ingående avskrivning på byggnader	-9 246 823	-6 160 915
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-3 085 908</u>	<u>-3 085 908</u>
Bokförda värden byggnader	357 976 269	361 062 177
Mark	<u>128 750 000</u>	<u>128 750 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	486 726 269	489 812 177
Taxeringsvärde byggnad	153 200 000	154 200 000
Taxeringsvärde mark	53 986 000	50 528 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	246 463	246 463
Ingående avskrivningar på inventarier	-105 970	-81 324
Årets avskrivning på inventarier	<u>-24 646</u>	<u>-24 646</u>
Utgående redovisat värde	115 847	140 493

Not 9 Övriga fordringar

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 579 459	676 139
I avräkning med HSB Uppsala	112 954	1 112 603
Skattekonto	<u>94 351</u>	<u>1 021</u>
Summa övriga fordringar	1 786 765	1 789 762

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Försäkringspremier	80 264	81 829
Kabel-TV avgifter m.m.	96 446	96 446
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>8 680</u>	<u>0</u>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	185 389	178 275

Not 11 Kassa och bank

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
SEB	385 860	2 320 640
Swedbank	<u>101 758</u>	<u>102 258</u>
Summa kassa och bank	487 618	2 422 898

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	75 489 500	78 489 500
Summa långfristiga skulder	75 489 500	78 489 500
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	Lånebelopp
		bunden tom	2016-12-31
Swedbank	3,78	2017-04-25	16 000 000
Swedbank	1,38	2021-03-25	15 000 000
Swedbank	3,77	2023-05-25	27 489 500
Swedbank	2,67	2025-06-18	<u>17 000 000</u>
Summa			75 489 500

Not 13 Övriga skulder

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Momsskuld	90 643	58 418
Övriga kortfristiga skulder	<u>19 846</u>	<u>0</u>
Summa övriga skulder	110 489	58 418

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode revison	26 500	26 500
Elavgifter	21 898	18 153
Uppvärmningskostnader	204 376	183 147
Kostnader för vatten och avlopp	46 424	46 382
Sophämningskostnader	46 238	43 425
Förutbetalda hyror och avgifter	586 358	888 480
Upplupna räntekostnader	556 330	22 889
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>724 254</u>	<u>965 672</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	2 212 379	2 194 648

Sollentuna _____ - ____ - ____

Marcus Aveholt

Jafar Hozali

Rita Svanström Rooth

Nina Sund

Peter Lichtag

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB