

Brf Silverdalsbacken
Org nr 769618-3230

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 9 april 2018 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Börje Nilsson	Ordförande	2019
Björn Carnelid	Ledamot	2019
Thomas Wahlman	Ledamot	2019
Jörgen Jonsson	Ledamot	2019
Adine Yeganeh	Ledamot	2019
Görgen Levin	Suppleant	2019
Peter Yohanoun	Suppleant	2019
John Park	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning valdes Joakim Jaldén och Robert Fogstedt (sammankallande).

Föreningsstämman reserverade 176 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har den 1 oktober 2010 förvärvat fastigheten Marsken 4 i Sollentuna kommun. Lagfart erhöles den 1 juli 2011.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 99 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 147 m², två lokaler med en total lokalarea om ca. 85 m², samt två uthyrningsförråd med en yta om totalt ca 4,4 m². Föreningen disponerar över 75 parkeringsplatser, varav 55 i garage. I garaget finns även två MC-platser.

Under räkenskapsåret har sexton bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning, avseende garage. Garaget (GA 2) delägareförvaltas tillsammans med Brf Silverdalshöjden.

Under 2017 har Marskens Samfällighetsförening bildats, för fastigheterna Marsken 1-4 samt 6 gällande vägar, vatten, avlopp, samt belysning för Margreteborgsvägen. Som deltagande fastighet har Brf Silverdalsbacken (Marsken 4) ett andelstal på 18 av 100 i Marskens Samfällighetsförening.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med WIAB Service och Rubb & Stubb Trädgårdsskötsel för fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiftsfri månad 2018
- Parkeringsavgiften ute höjt till 350:-/ månad.
- OVK besiktning genomförd, alla filter i lägenheterna bytta.
- Årlig brandsyn genomfördes under December.
- Nytt avtal med Sollentuna Elhandel ab. Fast prisavtal i 3 år 2018-01-01 - 2021-01-01
- Nytt avtal med Telia, samtidigt byttes, Routen, TV-boxen samt access switchar, hastigheten ökades till 250/100 Mbit/s ny avgift 254:-/månad.
- Nytt låssystem för ytterdörrar och garage installerades.
- Omförhandling av lån på 15 287 000:- med en ränta på 1,39%, till 1,05% och en bindningstid på 3år. Vi genomförde samtidigt en extra amortering på 1,5 miljoner.
- 27 st trappsteg renoverades av JM (10 års garanti)
- C:a 25 st cyklar utsorterade saknar ägare.
- Vår årliga gårdsfest den 16 september besöktes av rekordmånga barn och vuxna.

Styrelsen ser i nuläget fram emot följande under kommande år 2019.

- Avgiftsfri månad Januari (avgiftsfri månad även 2015,2016,2017 samt 2018)
- Omsättning av lån 14 500 000:- 2019-01-31
- Stamspolning planerad under våren.
- Plantering av nya träd och buskar efter sommarens torka.
- Årstämman 2019 kommer att hållas 8 april kl. 19.00 i restaurang Lillstugan.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	5 275 177	5 252 541	5 234 474	5 299 126
Resultat efter finansiella poster	kr	329 996	443 775	26 243	-93 352
Soliditet	%	75	75	74	74
Likviditet	%	127	518	352	442
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	629	629	629	629
Låneskuld per totala kvm	kr	9 213	9 448	9 613	9 987
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	47	50	52	55
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 659	1 633	1 598	1 619

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	81 479 000	122 226 000	1 786 235	-858 255	443 775
Reservering till yttre fond			671 818	-671 818	
Ianspråktagande av yttre fond			-37 060	37 060	
Balansering av föregående års resultat				443 775	-443 775
Årets resultat					<u>329 996</u>
Belopp vid årets utgång	81 479 000	122 226 000	2 420 993	-1 049 238	329 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 049 239
Årets resultat	329 996
	<u>-719 243</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	671 818
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-82 075
I ny räkning balanseras	-1 308 986
	<u>-719 243</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	329 996
Dispositioner	-589 743
	<u>-259 747</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 010 736
---	-----------

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 275 177	5 252 541
Summa rörelseintäkter		5 275 177	5 252 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 001 915	-1 814 299
Periodiskt underhåll	5	-82 075	-37 060
Övriga externa kostnader	6	-200 421	-262 432
Arvoden och personalkostnader	7	-221 612	-171 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 771 673	-1 755 290
Summa rörelsekostnader		-4 277 696	-4 040 208
Rörelseresultat		997 481	1 212 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 254	17 967
Räntekostnader		-684 739	-786 525
Summa finansiella poster		-667 485	-768 558
Resultat efter finansiella poster		329 996	443 775
Årets resultat		329 996	443 775
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		329 996	443 775
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		82 075	37 060
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-671 818	-671 818
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-259 747	-190 983

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	268 453 015	269 888 031
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	9 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>268 453 015</u>	<u>269 897 031</u>
Summa anläggningstillgångar		268 453 015	269 897 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 279	0
Övriga fordringar	11	59 494	59 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 077	138 327
Klientmedel i SHB		4 050 634	3 894 193
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 153 484</u>	<u>4 092 014</u>
Summa omsättningstillgångar		4 153 484	4 092 014
Summa tillgångar		272 606 499	273 989 045

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		203 705 000	203 705 000
Fond för yttre underhåll		2 420 993	1 786 235
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>206 125 993</u>	<u>205 491 235</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 049 239	-858 255
Årets resultat		329 996	443 775
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-719 243</u>	<u>-414 480</u>
Summa eget kapital		205 406 750	205 076 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	63 926 000	68 123 000
Summa långfristiga skulder		<u>63 926 000</u>	<u>68 123 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 700 000	204 000
Leverantörsskulder		8 884	23 064
Skatteskulder		194	194
Övriga skulder	14	0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		564 671	561 972
Summa kortfristiga skulder		<u>3 273 749</u>	<u>789 290</u>
Summa eget kapital och skulder		272 606 499	273 989 045

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år (t.o.m. år 2131)
Kylaggregat	5 år (t.o.m. år 2018)
Låssystem	20 år (t.o.m. år 2037)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har under 2019 amorterat 2,5 miljoner av lånet som var på 14, 5 miljoner och bundit räntan på 0,94% under 3 år på det återstående 12 miljonerna.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 497 072	4 497 072
Hyror lokaler	131 388	129 137
Hyror parkering & garage	560 640	548 640
Vattenavgifter	134 090	136 147
Övriga hyresintäkter	9 000	10 550
Kabel-TV avgifter	281 556	261 360
Övriga hyrestillägg	9 660	9 660
Övriga intäkter	26 946	59 831
Brutto	<u>5 650 352</u>	<u>5 652 397</u>
Avgiftsfri månad (månadsavgift)	-374 756	-374 756
Hyresförluster vakanser garage	-719	-1 220
Hyresförluster övrigt	300	-2 100
Avgiftsfri månad (KabelTV-avgift)	0	-21 780
Summa nettoomsättning	<u>5 275 177</u>	<u>5 252 541</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	252 603	247 210
Reparationer, löpande underhåll	216 148	111 477
Elavgifter	341 161	307 837
Uppvärmning	343 358	362 051
Vatten och avlopp	208 903	204 776
Renhållning	152 277	171 783
Försäkringar	76 380	65 882
Avgift till gemensamhetsanläggning	59 123	36 000
Kabel-TV / Internet	297 246	259 723
Övriga fastighetskostnader	13 536	6 381
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 180	41 180
Summa driftskostnader	<u>2 001 915</u>	<u>1 814 300</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Nödbelysning i förrådsgångar	0	23 559
Installation kamerasytem i garage	0	13 501
OVK besiktning	54 875	0
Utbytesfilter	27 200	0
Summa periodiskt underhåll	<u>82 075</u>	<u>37 060</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	9 025	800
Kontorsmaterial	2 606	2 874
Kommunikation	5 108	1 157
Porto	720	855
Revision	12 300	12 625
Föreningsmöten	7 439	8 905
Ekonomisk och administrativ förvaltning	129 870	130 260
Övriga förvaltningskostnader	7 434	15 973
Konsultarvoden	9 000	69 500
Övriga externa tjänster	12 537	12 213
Medlems- och föreningsavgifter	4 382	7 270
Summa övriga externa kostnader	<u>200 421</u>	<u>262 432</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	174 400	134 400
Sociala kostnader	46 825	36 422
Kostnadsersättning	387	305
Summa arvoden, personalkostnader	<u>221 612</u>	<u>171 127</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	17 135	17 715
Övriga ränteintäkter	119	252
Summa finansiella intäkter	<u>17 254</u>	<u>17 967</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	206 794 000	206 794 000
Inköp/Aktiveringar	327 657	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 121 657	206 794 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 716 969	-5 970 679
Årets avskrivningar	-1 762 673	-1 746 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 479 642	-7 716 969
Utgående planenligt värde	<u>197 642 015</u>	<u>199 077 031</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 811 000	70 811 000
Utgående planenligt värde	70 811 000	70 811 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>268 453 015</u>	<u>269 888 031</u>

Brf Silverdalsbacken 769618-3230		11(13)
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 851 000	94 851 000
Taxeringsvärde mark	34 267 000	34 267 000
	<hr/>	<hr/>
	129 118 000	129 118 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	4 118 000	4 118 000
	<hr/>	<hr/>
	129 118 000	129 118 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	45 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 000	-27 000
Årets avskrivningar	-9 000	-9 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 000	-36 000
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>9 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	109	109
Övriga fordringar	59 385	59 385
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>59 494</u>	<u>59 494</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,02	2020-09-01	23 000 000
Stadshypotek	1,05	2021-01-30	14 126 000
Stadshypotek	0,95	2019-01-30	14 500 000
Stadshypotek	1,05	2020-01-30	15 000 000
Summa:			66 626 000
Avgår kortfristig del			-2 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			63 926 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			53 126 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
Summa ställda säkerheter	74 000 000	74 000 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skulder till MBF	0	60
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>60</u>

Sollentuna _____ - ____ - ____

Börje Nilsson
Ordförande

Björn Carnelid

Thomas Wahlman

Jörgen Jonsson

Adine Yeganeh

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor