

Brf Silverdalsbacken
Org nr 769618-3230

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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.

Föreningen har hållit en extrastämma 14 april 2015, där beslut om stadgeändring togs. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 5 maj 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Börje Nilsson	Ordförande	2016
Hamed Shahedi	Ledamot	2016
Thomas Wahlman	Ledamot	2016
Björn Carnelid	Ledamot	2016
Veronica Lundqvist	Ledamot	2016
Piérre Tilder	Suppleant	2016
Mathias Cronström	Suppleant	2016
Kristina Alexandersson	Suppleant	2016

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

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

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

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

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp (111 250 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. 86 m² samt två uthyrningsförråd med en yta om ca 4,5 m². Föreningen disponerar över 75 parkeringsplatser, varav 55 i garage. I garaget finns även två MC-platser.

Under räkenskapsåret har fjorton bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning, avseende garage, tillsammans med Brf Silverdalshöjden.

Föreningen kommer att under 2016 att bilda en Samfällighetsförening med Marsken 1-6 gällande vägar, vatten, avlopp, samt belysning för Margreteborgsvägen.

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

Föreningen har tecknat avtal med WIAB förvaltning för fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2015

- Hörnlistor har monterats för att minska slitage av hörn i gemensamma utrymmen (se not 4).
- Skyddsplåtar har monterats på planket mellan uteplatserna (se not 4).
- Föreningens lån på 23 milj. omförhandlades till 1 år med en ränta av 0,70 %. Omsätts i augusti 2016.
- Föreningen har bytt förvaltare till WIAB.
- Gemensamhetsförening har bildats med Silverdalshöjden gällande garage.
- 3 st vattenskadur har upptäckts under kyl/frys föreningen uppmanar alla att kontrollera att man inte själv är drabbad.
- Montering av övervakningskamera i soprum har skett.
- Styrelsen ordnade även i år en mycket lyckad gårdsfest.
- Brandsyn har genomförts 2015.
- Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet att även januari 2016 skall vara avgiftsfri.
- Föreningen har haft en extrastämma för att ändra i stadgarna gällande andrahandsuthyrning.
- Miljötratt och information om hur olika typer av fett skall hanteras, har delats ut under hösten. Detta för att minska risken för stopp i avloppssystemet.

2016


- Omsättning av lån 17 milj. samt extra amortering på 2,5 milj. skedde i januari 2016. Lånet är bundet i 3 år med en räntesats på 0,95 %.
- Omsättning av lån 23 milj. i augusti.
- Byte av filter i alla lägenheter.
- Byte av sand i sandlådan.
- Spolning av alla rör och stammar.
- Gemensamhetsförening för vägar, vatten och belysning är ännu ej klar.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	5 299 126	5 587 408	5 697 374
Resultat efter finansiella poster	kr	-93 352	-774 036	843 709
Soliditet	%	74	74	73
Likviditet	%	442	214	186
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	629	629	629
Låneskuld per totala kvm	kr	9 987	10 015	10 182
Uppvärmingskostnad per totala kvm	kr	55	51	59

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	235 580
Årets resultat	-93 352
	<hr/>
	142 228

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	578 700
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-34 375
I ny räkning balanseras	-402 097
	<hr/>
	142 228

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-93 352
Dispositioner	-544 325
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-637 677

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 303 835
---	-----------



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 299 126	5 587 408
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 299 126	5 587 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 678 384	-1 833 763
Periodiskt underhåll	4	-34 375	-
Övriga externa kostnader	5	-169 217	-199 473
Arvoden och personalkostnader	6	-164 825	-103 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 755 290	-2 115 349
Summa rörelsekostnader		-3 802 091	-4 251 720
Rörelseresultat		1 497 035	1 335 688
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	46 779	44 150
Finansiella kostnader		-1 637 166	-2 153 874
Summa finansiella poster		-1 590 387	-2 109 724
Resultat efter finansiella poster		-93 352	-774 036
Årets resultat		-93 352	-774 036
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-93 352	-774 036
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		34 375	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-578 700	-253 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-637 677	-1 027 236

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

273 380 611

275 126 901

Inventarier, verktyg och installationer

9

27 000

36 000

Summa materiella anläggningstillgångar

273 407 611

275 162 901

Summa anläggningstillgångar

273 407 611

275 162 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

50

-

Övriga fordringar

10

101 826

62 614

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 950

70 915

Klientmedel i SHB

4 050 443

2 871 379

Summa kortfristiga fordringar

4 174 269

3 004 908

Summa omsättningstillgångar

4 174 269

3 004 908

Summa tillgångar

277 581 880

278 167 809

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		203 705 000	203 705 000
Fond för yttre underhåll		759 510	506 310
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		204 464 510	204 211 310
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		235 580	1 262 816
Årets resultat		-93 352	-774 036
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		142 228	488 780
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		204 606 738	204 700 090
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	72 031 000	72 235 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		72 031 000	72 235 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		204 000	204 000
Leverantörsskulder		22 473	4 431
Skatteskulder		85 636	85 651
Övriga skulder	13	1 050	217 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 983	721 408
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		944 142	1 232 719
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		277 581 880	278 167 809
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		74 000 000	74 000 000
		<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter		74 000 000	74 000 000
		<hr/>	<hr/>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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. Under räkenskapsåret har bedömningen av byggnadens nyttjandeperiod förändrats. Avskrivningstiden har ändrats från 100 år till 120 år, detta med grund i att liknande byggnader i samma område bedöms ha en nyttjandeperiod på 120 år.

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	4 497 072	4 497 072
Hyor lokaler	127 764	127 764
Hyor parkering	541 800	541 800
Vattenavgifter	148 348	141 060
Övriga hyresintäkter	8 400	8 000
Kabel-TV avgifter	261 360	261 360
Övriga hyrestillägg	11 468	7 792
Övriga intäkter	78 894	2 560
Återförda reserveringar	23 156	-
Brutto	5 698 262	5 587 408
Avgiftsfri månad (månadsavgift januari 2015)	-374 756	-
Hyresförluster vakanser parkering	-2 600	-
Avgiftsfri månad (kabelTV-avgift januari 2015)	-21 780	-
Summa nettoomsättning	5 299 126	5 587 408

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetskötsel	226 837	284 531
Reparationer, löpande underhåll	57 781	110 738
Elavgifter	230 659	258 960
Uppvärmning	396 816	371 786
Vatten och avlopp	193 146	192 865
Renhållning	169 397	171 897
Försäkringar	45 660	42 276
Avgift till gemensamhetsanläggning	58 334	100 000
Kabel-TV / Internet	257 164	257 061
Övriga fastighetskostnader	-	1 060
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 590	42 590
Summa driftskostnader	<u>1 678 384</u>	<u>1 833 764</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Hörnlistor och skärmar	34 375	-
Summa periodiskt underhåll	<u>34 375</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	7 736	499
Kontorsmaterial	1 432	2 334
Kommunikation	1 157	1 147
Porto	630	1 338
Revision	9 700	33 275
Föreningsmöten	3 301	3 187
Ekonomisk och administrativ förvaltning	120 670	115 876
Övriga förvaltningskostnader	13 169	15 814
Konsultarvoden	-	14 875
Övriga externa kostnader	11 422	11 128
Summa övriga externa kostnader	<u>169 217</u>	<u>199 473</u>

Am

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse*	130 166	88 800
Sociala kostnader*	33 945	13 610
Kostnadsersättning	714	725
Summa arvoden, personalkostnader	<u>164 825</u>	<u>103 135</u>

* En anpassning i periodiseringen har gjorts, vilket har påverkat kostnaden för styrelsearvode och sociala kostnader år 2015.

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	46 779	43 254
Övriga ränteintäkter	-	896
Summa finansiella intäkter	<u>46 779</u>	<u>44 150</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	206 794 000	206 794 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 794 000	206 794 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 478 099	-371 750
Årets avskrivningar	-1 746 290	-2 106 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 224 389	-2 478 099
Utgående planenligt värde	<u>202 569 611</u>	<u>204 315 901</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>273 380 611</u>	<u>275 126 901</u>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 053 000	94 053 000
Taxeringsvärde mark	32 206 000	32 206 000
	<u>126 259 000</u>	<u>126 259 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	4 259 000	4 259 000
	<u>126 259 000</u>	<u>126 259 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	-
Årets anskaffningar	-	45 000
	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	45 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 000	-
Årets avskrivningar	-9 000	-9 000
	<u>-18 000</u>	<u>-9 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 000	-9 000
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>27 000</u>	<u>36 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	42 622	2
Övriga fordringar	59 204	62 612
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>101 826</u>	<u>62 614</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	81 479 000	122 226 000	506 310	1 262 815	-774 036
Reservering till yttre fond			253 200	-253 200	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-774 036	774 036
Årets resultat					-93 352
Belopp vid årets utgång	<u>81 479 000</u>	<u>122 226 000</u>	<u>759 510</u>	<u>235 579</u>	<u>-93 352</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	0,70	2016-08-31	23 000 000
Stadshypotek	1,39	2018-01-29	16 235 000
Stadshypotek	3,41	2016-01-29	17 000 000
Stadshypotek	3,70	2017-01-29	16 000 000
Summa:			72 235 000
Avgår kortfristig del			-204 000
Summa skulder till kreditinstitut			72 031 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			71 215 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skuld Entreprenör	-	113 052
Övriga kortfristiga skulder	-	104 177
Skulder till MBF	1 050	-
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 050</u>	<u>217 229</u>

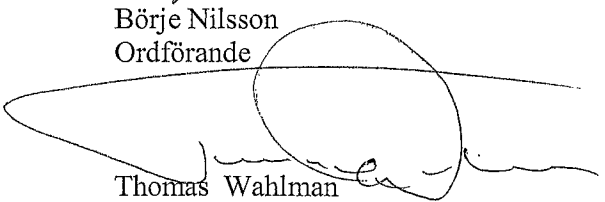
Sollentuna 2016-03-16



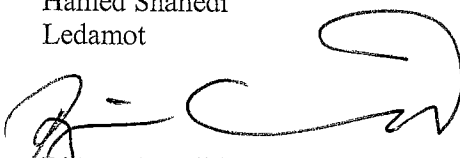
Börje Nilsson
Ordförande



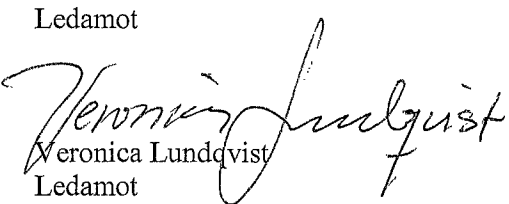
Hamed Shahedi
Ledamot



Thomas Wahlman
Ledamot



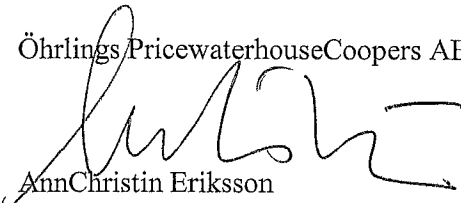
Björn Carnelid
Ledamot



Veronica Lundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-22.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverdalsbacken, org.nr 769618-3230

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverdalsbacken för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silverdalsbacken för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

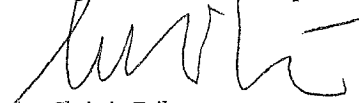
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 22 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor