

2019

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening 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

Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg

Styrelsen för bostadsrättsförening Silverdals Torg (769615-8570) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

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.
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 augusti 2017.

Styrelsens säte: Sollentuna. Firmatecknare är Petter Johnson och Marcus Aveholt två i förening.

Föreningens historia

Föreningen bildades 2007 och byggdes av Skanska Nya Hem 2009.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastighet Manövern 24, Sollentuna kommun. Tomtmarken innehåses med äganderätt av föreningen.

Föreningen har följande adresser: Silverdals Torg 6 och 9, Silverdalsvägen 23-37.

Fastigheten 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, källarförråd samt tre soprum för hushållssopor och ett källsorteringsrum för papper, kartonger, glas, plast, metall och el material.

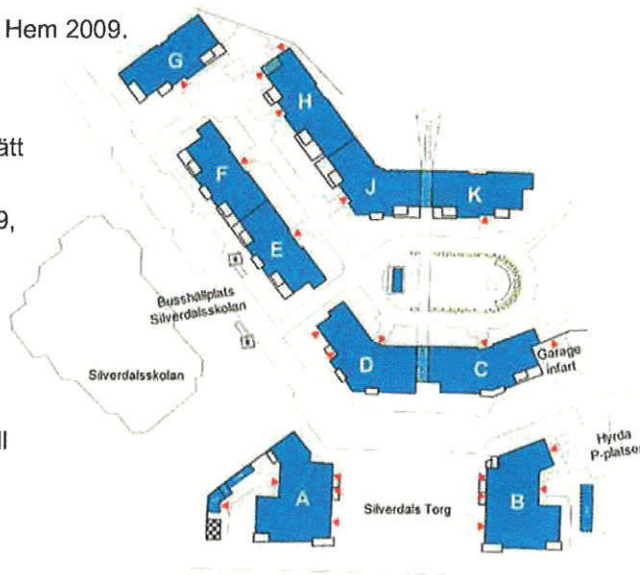
Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt. Bostädernas har en sammanlagd yta av 11 843,50 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen har sju kommersiella lokaler om en sammanlagd yta av 637 kvm. Alla av föreningens lokaler 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.



Föreningsstyrelse

Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning:

Fr.o.m. 16 maj 2019 (Innevarande år)

Ordinarie ledamöter

Petter Johnson	Ordförande
Marcus Aveholt	Kassör
Rita Svanström Rooth	Sekreterare
Pär Lindau	Ledamot
Nils Gamryd	Ledamot

Suppleanter

Samuel Zemarian
Peter Dimitrov
Shan Solivan

T.o.m. 16 maj 2019 (Föregående år)

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Samuel Zemarian
Peter Dimitrov

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hålls den 16 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Fr.o.m. 16 maj 2019 (Innevarande styrelser)

• 7 protokollförda sammanträden

T.o.m. 16 maj 2019 (Föregående styrelse)

• 5 protokollförda sammanträden

Revisorer

Föreningens revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Föreningsstämman 2019 valde Ros-Marie Erlandsson (ordförande) - Silverdalsvägen 35 och Solveig Rostedt Roll - Silverdalsvägen 35.

Administration av fastigheten

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

Skötsel av fastigheterna

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

Fastighetsskötsel Driftia förvaltning AB	Dörrmattor Carpeting AB	Hissunderhåll OTIS AB	Hissbesiktning Hissbesiktningar i Sverige AB	Garageport Crawford
Hushållssopor SEOM	Källsortering SUEZ ¹	Städning portar NRSE (Almestar ²)	Trädgårdsskötsel SVEFAB (Almestar ²)	

Bredbandsanslutning/Internet, TV och Telefoni

Föreningen har sedan 2018 ett 5 årigt avtal som pågår fram till 2023-05-30 med Telenor Bredband (f.d. Bredbandsbolaget) som leverantör av Bredband/Internet och Telefoni. Varje lägenhet har en anslutning om 250/250 Mbit.

Garage och parkering

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 var uthyrda till Skanska (Under perioden 2009-03-15 - 2019-03-31), därefter har föreningen hanterat uthyrning via Upplands Boservice.

Värmeanläggning

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.

¹ Bortforsling av källsortering (wellpapp, vanligt papper, glas, plast, metall, batterier och el material)

² Almestar byttes ut våren 2019 för nya leverantörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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.

- Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 949 387 kr.
- Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 13 102 697 kr.
- Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 589 854 kr.
- Föreningen har ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 11.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 110 000 kr.

- Styrelsen föreslår att stämman avsätter 439 939 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.
- Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 589 854 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Totalt har verksamhetsåret i stort följt budget.

Fördelning av intäkter och kostnader



Årsavgifter - Föreningen har beslutat att sänka årsavgiften med 8,33% från och med januari 2020 då tidigare intäktsnivåer varit högre än de budgeterade kostnaderna och att styrelsen ser att föreningen kommer ha bra ekonomi framöver. Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens alla kostnader löpande.

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

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

Lån - Under året 2019 amorterades 1 000 000 kr med 250 000 kr per kvartal. Då vi tidigare tog höjd för kostnaderna för fasadarbeten har vi haft en bra kassa. 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. Förbättrat kassaflöde har medfört att vi kunnat sänka avgifterna med 8,33%. Detta finansieras helt med ett lägre kostnadstryck, men även högre intäkter.

Garage - Från och med april 2019 tog vi över garaget från Skanska. Detta kommer att öka kassaflödet med ca 240 tkr per år och får full effekt 2020.

Lokaler - Föreningen tecknade nytt kontrakt med ny hyresgäst i kafé pga verksamhetsöverlåtelse gjord av föregående kaféägare. Vi har som säkerhet mottagit en årshyra i deposition om 140 000 kr som säkerhet samt personlig borgen av den nya hyresgästen precis som med tidigare hyresgäst. Kontraktet med nya hyresgästen gäller från och med 1 december 2019.

Föreningen gjorde en hyresjustering för Pizzeria Silverdal vilket kommer att öka våra intäkter något mer än den indexökning vi låg i tidigare. Avtalet träder i kraft 2020-07-01

Städning och trädgårdsskötsel - Under mars 2019 påbörjade städföretaget NRSE att utföra trappstädning, samt under juli 2019 påbörjade trädgårdsföretaget Svefab att sköta vår trädgård. Detta medför kostnadsbesparing på ca 150 tkr.

Underhåll och investeringar

Under 2019 har föreningen bland annat fortsatt och avslutat underhållsarbeten på vår fastighets tak och fasader (2017–2019), Oljning av entréer Silverdalsvägen 23-37 och målning av entréer Silverdalstorg 6-9, Ljudisolering (tak) i källsorteringsrummet, undercentral för varmvatten, byte av sockelskivor (mot mark längs fasaderna), ny LED-belysning i garage med förbättrat ljus, brytskydd på alla portar samt fasadtvättning.

Kontrakt upphandlat om att byta alla lampor i garaget under slutet på 2018 blev klart i början på 2019 med tillfredställande resultat med ett betydligt bättre ljus, minskat underhållsarbete med armaturen.

Vårt fasadarbete har pågått under året för att slutföra det sista som återstod på projektet med vattenskadorna. Styrelsen planerar att i början av 2020 undersöka möjligheterna med jurist att kunna av Skanska kräva kompensation för felavhjälpling som föreningen på egen hand bekostat för att reparera vattenskadorna.

Kvartalsvisa besiktningar har utförts av certifierad personal för att säkerställa att SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) är på tillfredställande hög nivå.

Upphandling av snöskottning medför att vi fortsätter med Almestar under vinterperioden 2019/2020.

Dessutom har vi fått garageport utbytt till en helt ny efter skada då bil körde in i porten och förstörde den (detta bekostades dock av bilförarens trafikförsäkring).

Under december startade mätning av radon i alla lägenheter på gatuplan samt ett antal andra på olika placeringar i fastigheten. Denna är enligt lag vart 10-år och mätning sker under tre månader.

Under året har vi också fortsatt att undersöka möjligheterna med att installera solpaneler. Vi har också ansökt om att få bidrag för detta. Ett av företagen har varit på besök ytterligare företag ska vi träffa under 2020 för att jämföra olika installationslösningar. Om styrelsen gör bedömningen att denna typ av investeringar kan bli aktuella för föreningen kommer den typen av beslut att tas upp på en extrastämma. I skrivande stund är styrelsens uppfattning att detta kan få en betydande positiv påverkan på föreningens ekonomi då räntorna är låga i kombination med de höga energipriserna förkortar det återbetalningstiden på investeringarna. Vi undersöker också möjligheten att ändra om el abonnemang så det blir ett enda abonnemang i stället för abonnemang till samtliga bostäder. Detta i syfte att få ner kostnaden för oss alla.

Planerat underhåll - För nästkommande fem verksamhetsår finns för närvarande följande planerade underhåll (enligt föreningens underhållsplan). Notera att underhållsplanen innehåller planerade arbeten 2020–2039.

	2020	2021	2022	2023	2024
Planerat underhåll	<ul style="list-style-type: none"> • Byte av luftfilter i lägenhet • Värmesystem, reglerutrustning 3st, bytes • Nytt portlås-system • Utveckling av trädgård • Rengöring av ventilationskanaler 	<ul style="list-style-type: none"> • Ommålning golv & väggar (källare) • Spolning och justering (vid behov) av dagvattenledning på innergården. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oljning/målning av entréer • OVK lägenheter • Utveckling av trädgård 	<ul style="list-style-type: none"> • Trapphus, ommålning • Byte av luftfilter i lägenhet • Spolning och justering (vid behov) av dagvattenledning på innergården. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oljning/målning av entréer • Utveckling av trädgård
Kostnad, cirka Kr	1 470 000	230 000	220 000	255 000	147 000

Styrelsen har även arbetat med och fortsätter arbeta med att förfina 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 kronor 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.

Medlemsantal och bostadsöverlåtelse (fem år i sammandrag)

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 225.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 22 och antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 22. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 225.

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal överlåtelse bostadsrätter	18	13	19	27	34
Antal överlåtelse - 1 rok	2	1	3	3	0
Antal överlåtelse - 2 rok	8	4	6	9	9
Antal överlåtelse - 3 rok	4	3	2	7	10
Antal överlåtelse - 4 rok	4	4	6	6	11
Antal överlåtelse - 5 rok	0	1	2	2	4

Andrahandsuthyrning

Föreningen har beviljat 7 bostadsrätter för andrahandsuthyrning under 2019.

Fastighetsvärde

Föreningens fastighet Manövern 24 har ett taxeringsvärde uppgående till 253 456 000 kr, varav byggnadsvärdet är 174 400 000 kr och mark 79 056 000 kr.

Fastighetsförsäkring

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

Föreningen har under perioden 2009-2019 haft en tioårig byggfelsförsäkring med Gerling.

Snöröjning och sandning

Föreningens gångvägar har vintern 2018/2019 och 2019/2020 blivit plogade av Almestar Multiservice.

Trädgårdsskötsel och städning

Föreningens trädgårdar har vår-sommar-höst blivit skötta av Almestar tom 30 juni 2019 och from 1 juli 2019 av SVEFAB. Föreningens portuppgångar har under 2019 blivit städade av Almestar tom 28 februari 2019 och from 1 mars 2019 av NRSE.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under denna punkt vill vi i styrelsen informera om händelser under innevarande mandatperiod men utanför räkenskapsåret.

Årsavgiften för våra bostadsrättslägenheter har sänkts med 8,33% (med start från januari 2020) och därmed har föreningen lägre årsavgifter än när husen byggdes.

Nya hyresgästen Stockholm Ganache bakary tillträder och har fått en väldigt bra start på sin verksamhet vilket både gett föreningen och området bra ny service samt säkrad hyresintäkt för föreningen.

Arbetet med monteringen av nya digitala portlås som påbörjades i slutet på 2019 planeras vara klart i början på 2020 med total kostnad om ca 750 tkr.

Föreningen kommer få besparing av den lägre kostnaden på trappstädningen med full effekt från och med 1 januari 2020.

Föreningen har fått ökade intäkter pga. övertagandet av garagen från Skanska 2019 med full effekt från och med 1 januari 2020 och vi ser även ökade hyresintäkter på garageplatserna pga. sänkningen till 809 kr från 960 kr.

Investeringar i trädgården kommer påbörjats tidigt vår 2020 för att förbättra medlemstrivseln i området samt att tydliggöra för besökanden om att det är privat mark tillhörande Silverdals Torg.

Föreningens amortering har pausats fram till oktober 2020 och från och med oktober 2020 kommer amorteringen att ske med 125 tkr per kvartal i stället för 250 tkr per kvartal pga att styrelsen ser ett lågt underhållsbehov för våra fastigheter under en lång, överskådlig tid.

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.

	2019	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	516	516	516	516	516
Låneskuld kr/kvm	5 788	6 109	5 948	6 048	6 289
Likvida medel	2 049	2 256	1 654	2 180	4 212
Kassalikviditet i %	46,6	47,3	51,0	81,8	245,6
Soliditet i %	83,9	83,7	83,9	84,0	84,0
Överskott för underhåll kr/kvm	143	98	97	88	73
Nettoomsättning	8 704	8 511	7 885	8 478	8 137
Resultat efter finansiella poster	-1 949	-3 091	-2 851	-2 631	-2 421
Årets resultat	-1 949	-3 091	-2 851	-2 631	-2 421
Eget kapital	402 607	404 557	407 648	410 499	413 130
Varav underhållsfond	110	852	1 493	1 768	1 635
Utfört underhåll	590	1 207	972	580	222

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

Förändringar eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelser avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	415 590 030	10 000	852 070	-8 804 286	-3 091 094	404 556 720
Avsättning till fond för yttre underhåll			440 344			440 344
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 182 414			-1 182 414
Balanseras i ny räkning				-2 349 024	3 091 094	742 070
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat	=	=	=	=	-1 949 387	-1 949 387
Belopp vid årets utgång	415 590 030	10 000	110 000	-11 153 310	-1 949 387	402 607 33

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 153 310
Årets resultat	- 1 949 387
Att disponera	<u>- 13 102 697</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	439 939
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	- 589 853
Balanserat resultat	- 12 952 783
Summa	<u>- 13 102 697</u>

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	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 704 421	8 511 268
Summa rörelseintäkter		8 704 421	8 511 268
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	- 5 178 433	- 5 981 817
Övriga externa kostnader	4	- 152 192	- 334 584
Personalkostnader och arvoden	5	- 301 359	- 262 840
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 3 110 554	- 3 110 554
Summa rörelsekostnader		- 8 742 538	- 9 689 795
Rörelseresultat		- 38 117	- 1 178 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	645	1 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 911 915	- 1 913 634
Summa finansiella poster		- 1 911 270	- 1 912 567
Resultat efter finansiella poster		- 1 949 387	- 3 091 094
Resultat före skatt		- 1 949 387	- 3 091 094
Årets resultat		- 1 949 387	- 3 091 094

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	477 468 543	480 554 452
Inventarier, verktyg och installationer	8	41 908	66 554
Summa materiella anläggningstillgångar		477 510 451	480 621 006
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		 477 510 451	 480 621 006
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		24 100	0
Övriga fordringar	9	1 320 275	845 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	222 959	279 785
Summa kortfristiga fordringar		1 567 334	1 125 124
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	729 221	1 411 427
Summa kassa och bank		729 221	1 411 427
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		 2 296 555	 2 536 551
 Summa tillgångar		 479 807 006	 483 157 557

Egen kapital och skulder

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll		110 000	852 070
Summa bundet eget kapital		415 710 030	416 452 100
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		- 11 153 310	- 8 804 286
Årets resultat		- 1 949 387	- 3 091 094
Summa ansamlad förlust		- 13 102 697	- 11 895 380
Summa eget kapital		402 497 782	404 556 720
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	72 239 500	73 239 500
Summa långfristiga skulder		72 239 500	73 239 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		225 598	474 472
Övriga skulder	13	250 150	249 953
Skatteskulder		36 141	261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 448 284	1 636 651
Summa kortfristiga skulder		4 960 173	5 361 337
Summa eget kapital och skulder		479 807 006	483 157 557

Kassaflödesanalys

	Not	2019	2018
Löpande verksamhet			
Årets resultat		- 1 949 387	- 3 091 094
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 110 554	3 110 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelseresultat		1 161 167	19 460
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar		26 123	- 29 096
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		- 394 552	- 387 859
Kassaflöde från löpande verksamhet		792 738	- 397 495
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning (-) /minskning (+) av lån till kreditinstitut		- 1 000 000	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 1 000 000	1 000 000
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		2 256 438	1 653 931
Likvida medel vid årets slut		2 049 176	2 256 436

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

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 med en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 110 år. Inventarier skrivs av linjärt med 10 procent per år.

Inkomstskatt

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

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 SurfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	6 095 758	6 096 264
Hysesintäkter lokaler	787 385	768 776
Hysesintäkter garage	1 299 919	1 079 626
Hysesintäkter p-platser	14 544	0
Fastighetsskatt lokaler	65 121	57 924
Kabel TV- och bredbandsavgifter	381 573	381 600
Överlåtelseavgift	22 097	18 208
Pantförskrivningsavgift	9 695	13 580
Övriga intäkter	28 329	95 290
Summa nettoomsättning	8 704 421	8 511 268

Not 3	Fastighets- och driftskostnader	2019	2018
	Driftkostnader		
	Fastighetsskötsel	172 346	168 481
	Serviceavtal	116 093	93 304
	Entreprenadstäd	156 918	402 278
	Sotning och rengöring kanaler	3 213	4 670
	Besiktningkostnader	46 482	120 000
	Snörenhållning	91 500	63 732
	Förbrukningsmaterial	89 382	28 511
	Reparationer	369 064	480 838
	Elavgifter	241 065	263 210
	Uppvärmning	1 490 908	1 549 029
	Vatten och avlopp	424 849	391 290
	Sophämtning	222 012	191 658
	Fastighetsförsäkringar	90 197	87 557
	Kabel-TV, bredband m.m.	486 105	462 885
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	253 952	218 072
	Administrativ förvaltning enligt avtal	160 642	148 033
	Övriga externa tjänster, drift	145 632	83 567
	Studie- och fritidsverksamhet	6 371	8 915
	Medlems- och föreningsavgifter	8 860	8 680
	Övriga driftkostnader	12 990	0
	Summa driftskostnader	4 588 581	4 774 710
	Underhållskostnader		
	Planerat underhåll fasad	203 008	916 655
	Planerat underhåll fönster och dörrar	135 141	0
	Planerat underhåll källare	22 221	0
	Planerat underhåll el-installationer	33 709	115 063
	Planerat underhåll övrig utrustning	195 775	175 389
	Summa underhållskostnader	589 854	1 207 107
	Summa fastighets- och driftskostnader	5 178 435	5 981 817
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier o dyl.	1 881	8 048
	Kontorsmaterial och liknande	3 000	1 404
	Telefon och porto	2 955	3 601
	Konsultarvoden	118 356	298 487
	Revisionsarvode extern revisor	26 000	23 044
	Summa övriga externa kostnader	152 192	334 584

Not 5	Personalkostnader och arvoden	2019	2018
	Styrelsearvode	217 000	191 0000
	Arvode valberedning	13 000	9 000
	Arbetsgivaravgifter och löneskatter	71 359	62 840
	Summa personalkostnader och arvoden	301 359	262 8406

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6	Finansiella poster	2019	2018
	Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	645	1 067
	Räntekostnader	- 1 911 914	- 1 913 634
	Summa finansiella poster	- 1 911 269	- 1 912 567

Upplysningar till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
	Ingående avskrivningar på byggnader	- 18 504 549	- 15 418 640
	Årets avskrivningar, byggnader	- 3 085 908	- 3 085 908
	Bokförda värden byggnader	348 718 543	351 804 452
	Mark	128 750 000	128 750 000
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	477 468 543	480 554 452
	Taxeringsvärde byggnad	174 400 000	153 200 000
	Taxeringsvärde mark	79 056 000	59 986 000

Not 8	Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	246 463	246 463
	Ingående avskrivningar på inventarier	- 179 909	- 155 263
	Årets avskrivningar på inventarier	- 24 646	- 24 646
	Utgående redovisat värde	41 908	66 554

Not 9	Övriga fordringar	2019	2018
	I avräkning med HSB Uppsala	1 319 956	845 011
	Skattekonto	319	328
	Summa övriga fordringar	1 320 275	845 339

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	91 593	90 197
Kabel TV-avgifter m.m.	122 336	121 155
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 030	59 573
Övrigt upplupet och förbetalt	0	8 860
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	222 959	279 785

Not 11 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
SEB	588 135	1 289 380
Swedbank	141 087	122 047
Summa kassa och bank	729 222	1 411 427

Not 12 Skulder till kreditinstitut	2019	2018
Övriga skulder till kreditinstitut	72 239 500	73 239 500
Summa långfristiga skulder	72 239 500	73 239 500
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:

Lånegivare	Ränta	Räntan är Bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,38%	2021-03-25	15 000 000
Stadshypotek	1,36%	2022-07-30	13 750 000
Swedbank	3,77%	2023-05-25	27 489 500
Swedbank	2,67%	2025-06-18	17 000 000
Swedbank	1,06%	Rörligt	2 000 000
Summa			75 239 500
Avgår lån för omförhandling under 2020			- 2 000 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			- 1 000 000
Totalt			72 239 500
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			73 239 500

Not 13 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Momsskulder	94 133	92 676
Depositioner	148 470	146 670
Övriga kortfristiga skulder	7 547	10 607
Summa övriga skulder	250 150	249 953

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Arvode revision	25 700	25 200
Elavgifter	21 616	28 359
Uppvärmningskostnader	211 026	225 995
Kostnader för vatten och avlopp	60 001	55 261
Sophämningskostnader	25 796	15 017
Förutbetalda hyror och avgifter	662 630	601 664
Upplupna räntekostnader	441 515	443 737
Övrigt upplupet och förbetalt	0	241 418
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 448 284	1 636 651

Tilläggsupplysningar

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

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 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.

Underskrifter

I denna årsredovisning intagen förvaltningsberättelse, ekonomisk berättelse, resultat- samt balansräkning undertecknas härmed.

Sollentuna 8/5 - 2020



Petter Johnson
Ledamot



Marcus Aveholt
Ledamot



Rita Svanström Rooth
Ledamot



Pär Lindau
Ledamot



Nils Gamryd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 15/5 - 2020



Niclas Wärenfeldt
revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Silverdals Torg, org.nr. 769615-8570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverdals Torg för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silverdals Torg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

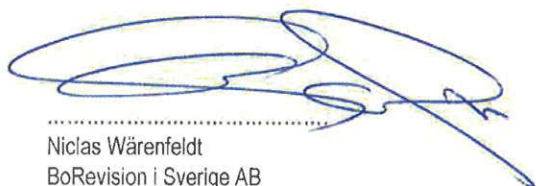
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15/5-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista - Förklaringar

Årsredovisningen består i huvudsak av två delar, en förvaltningsberättelse och en ekonomisk berättelse. Här ges beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening.

Årsredovisningen är en sammanställning bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period.

En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tillägs- och notupplysningar.

Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningen återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Den **ekonomiska berättelsen** visar verksamheten i siffror och innehåller resultaträkning och balansräkning.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

Om intäkterna är större än kostnaderna blir resultatet vinst. Om verksamheten medfört förlust kan den täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d.v.s. överförs till följande år.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen om hur resultatet (vinst eller förlust) ska hanteras.

Balansräkning visar föreningens ekonomiska balans per den sista dagen på verksamhetsåret, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångens nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre.

En balansräkning består av tre delar: En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en egget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder.

Anläggningstillgångar är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången.

I praktiken innebär detta att bostadsrätts-föreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader tas det ut avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter

som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i en resultatdisposition. Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhållet. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs.

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och det är en del av det bundna egna kapitalet.

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital.

I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden.

I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets

Resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen.

Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningar ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanlig men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kortfristiga skulder måste föreningen betala inom ett år.

Långfristiga skulder ska betalas först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.






Ställda pantar avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Förutbetalda kostnader är räkningar som reglerats under detta verksamhetsår, men också berör det kommande året. Den del av räkningen som berör kommande verksamhetsår blir rent bokförings-tekniskt en tillgång detta år (en fordran på kommande verksamhetsår).

Upplupna kostnader och intäkter är omvänt sådant som berör detta verksamhetsår men ännu inte har reglerats. De beräknas för att ändå komma med på rätt verksamhetsår. Tack vare dessa beräkningar finns kostnaderna och intäkterna med i resultaträkningen för rätt verksamhetsår. I balansräkningen finns de med som en skuld till nästa verksamhetsår, då räkningarna betalas, och som en tillgång; en fordran på nästa år, då pengarna kommer.

Några exempel är kostnader för vatten, el och ränta på fastighetslån. Räkningarna för den sista delen av verksamhetsåret har inte alltid kommit när bokslutet upprättades.

Bostadsrättskollen för Brf Silverdals Torg 2019

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 143 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Skuldsättning 5788 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 11,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 173 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Årsavgift 515 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se