

# Årsredovisning

Styrelsen för  
Brf Stadsparken i Silverdal

Org.nr: 769615-2086

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

## Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Måltiden 2 i Sollentuna kommun 2006-10-30. Föreningens fastighet består av 38 st radhus i två plan med totalt 38 st bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 094 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 38 öppna parkeringsplatser.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 9 661 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 89 566 tkr, varav byggnadsvärdet är 43 966 tkr och markvärdet 45 600 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är delaktig i samfällighet. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar dagvatten- och dräneringsledningarna inom kvarteret.

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Fastighetsägarna – fastighetsförvaltning
- Lövhagen AB – mark och trädgård.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 19 maj 2014 haft följande sammansättning:

Eva Jacobsson	Ledamot	Ordförande
Anna Grönvall	Ledamot	Kassör
Sofia Schön	Ledamot	Sekreterare
Christer Lundblad	Ledamot	Fastighetsansvarig
Åke Andersson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Annika Jagelid	Suppleant	

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Magnus Bergström	Ordinarie
Maria Ulfvensjö Baltatzis	Suppleant

### Valberedning

Håkan Schön och Annika Rådberg.

## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	2 140	2 110	2 217	2 156	2 689
Rörelseresultat tkr	520	1 050	1 296	1 319	1 777
Soliditet %	85	84	84	84	81
Bokfört värde för fastigheten/m <sup>2</sup> boyta kr	32 424	32 558	32 580	32 600	32 618
Genomsnittlig skuldränta %	2,85	3,42	3,76	4,36	4,25
Fastighetens belåningsgrad %	14,88	15,44	15,97	15,92	18,55

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

## Väsentliga händelser under året

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-05-19.

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Styrelsen har under 2014 haft 7 protokollförda sammanträden. Vid ett av dessa utarbetades budget för 2015.

Under året har ett av föreningens lån förfallit och i samband med omläggning, till en lägre ränta, gjordes även en engångsamortering om 1 Mkr. Amorteringen finansierades av ackumulerade överskott från kapitaldelen av avgifterna, därmed finns inga historiska överskott från kapitaldelen kvar. För 2015 har avgiften för kapitaldelen beräknats utifrån föreningens faktiska kostnad för lånen fördelat efter andelstalen. Driftdelen i avgiften höjs 2015 för samtliga medlemmar.

Av föreningens 38 bostadslägenheter har 3 st överlåtit under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Budgeten visar på ett underskott på 282 tkr. Årsavgifterna för 2015 sänks för de flesta lägenheter enligt ovan. De ökade avskrivningarna i resultaträkningen beror på ändrade redovisningsregler där endast linjär avskrivning är möjlig. T.o.m. räkenskapsåret 2013 tillämpade föreningen progressiv avskrivning, vilket gav avskrivningar på -109 tkr föregående år.

Inget underhåll för 2015 är planerat. En detaljerad underhållsplan kommer att tas fram under 2015.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	1 129 508
Årets resultat	<u>-180 053</u>
	949 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	949 455
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-127 350</u>
Balanserat resultat efter disposition	822 105

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	806 551
Årets förändring	<u>127 350</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	933 901

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	2 140 935	2 110 421
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-866 087	-881 866
Övriga externa kostnader		-9 534	-11 784
Personalkostnader	Not 3	-58 480	-57 266
Avskrivningar	Not 4	<u>-687 048</u>	<u>-109 347</u>
Summa fastighetskostnader		-1 621 149	-1 060 263
<b>Rörelseresultat</b>		<b>519 786</b>	<b>1 050 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 767	962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-701 606</u>	<u>-875 756</u>
Summa finansiella poster		-699 839	-874 794
<b>Årets resultat</b>		<b>-180 053</b>	<b>175 363</b>

**Balansräkning**

2014-12-31

2013-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	76 949 368	77 636 416
Mark		<u>88 216 247</u>	<u>88 216 247</u>
Summa anläggningstillgångar		165 165 615	165 852 663

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 110	6 113
Avräkningskonto HSB		569 663	1 133 169
Övriga fordringar	Not 8	136 140	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>34 859</u>	<u>50 416</u>
		741 772	1 189 722

Kassa och bank	Not 10	111 243	55 043
----------------	--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>853 015</u>	<u>1 244 765</u>
-----------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar		<u>166 018 630</u>	<u>167 097 428</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

**Balansräkning**

2014-12-31

2013-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 976 343	138 976 343
Fond för yttre underhåll		806 551	679 201
		<u>139 782 894</u>	<u>139 655 544</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 129 508	1 081 495
Årets resultat		-180 053	175 363
		<u>949 455</u>	<u>1 256 858</u>
Summa eget kapital		<u>140 732 349</u>	<u>140 912 402</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 444 902	25 607 402
		<u>24 444 902</u>	<u>25 607 402</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	130 000	0
Leverantörsskulder		39 902	54 632
Skatteskulder		269 534	134 406
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 107	6 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	396 836	381 945
		<u>841 379</u>	<u>577 624</u>
Summa skulder		<u>25 286 281</u>	<u>26 185 026</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>166 018 630</u>	<u>167 097 428</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 16 61 000 000 61 000 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom det 2014 är det första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1, kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret 2014 och det närmast föregående.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnader sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperioden har de delar av byggnaderna med lägst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter, ligger fortssatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,88	2128

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 3 556 kr per småhus.



<b>Noter</b>		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder, drift	1 193 904	1 192 203
	Årsavgifter bostäder, kapital	889 788	891 315
	Övriga intäkter	57 243	26 903
	<b>Brutto</b>	<b>2 140 935</b>	<b>2 110 421</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	73 281	126 783
	Löpande underhåll	5 705	18 981
	El	10 028	14 160
	Uppvärmning	313 355	326 444
	Vatten	98 837	88 799
	Sophämtning	118 054	69 637
	Fastighetsförsäkring	50 416	45 833
	Förvaltningskostnader	54 033	49 376
	Extern revision	6 250	6 250
	Fastighetsskatt	135 128	134 406
	Övrig drift	1 000	1 197
		<b>866 087</b>	<b>881 866</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode styrelsen	45 380	44 000
	Sociala avgifter	13 100	11 651
	Övriga personalkostnader	0	1 615
		<b>58 480</b>	<b>57 266</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	687 048	109 347
		<b>687 048</b>	<b>109 347</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	980	783
	Ränteintäkter skattekonto	672	0
	Övriga ränteintäkter	115	179
		<b>1 767</b>	<b>962</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	700 766	875 225
	Övriga räntekostnader	840	531
		<b>701 606</b>	<b>875 756</b>

**Noter** 2014-12-31      2013-12-31

---

**Not 7 Byggnader och ombyggnader**

**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	78 265 753	78 265 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>78 265 753</u>	<u>78 265 753</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-629 337	-519 990
Årets avskrivningar	<u>-687 048</u>	<u>-109 347</u>
Utgående avskrivningar	-1 316 385	-629 337

<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>76 949 368</b>	<b>77 636 416</b>
--------------------------------	-------------------	-------------------

**Ombyggnader**

<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>76 949 368</b>	<b>77 636 416</b>
--	-------------------	-------------------

---

**Taxeringsvärde**

Byggnad - bostäder	43 966 000	43 966 000
Byggnad - lokaler	<u>43 966 000</u>	<u>43 966 000</u>

Mark - bostäder	45 600 000	45 600 000
Mark - lokaler	<u>45 600 000</u>	<u>45 600 000</u>

<b>Taxvärde totalt</b>	<b>89 566 000</b>	<b>89 566 000</b>
------------------------	-------------------	-------------------

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	135 696	24			
Övriga fordringar	444	0			
	<u>136 140</u>	<u>24</u>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	34 859	50 416			
	<u>34 859</u>	<u>50 416</u>			
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
Swedbank	78 947	22 247			
Swedbank	32 296	32 796			
	<u>111 243</u>	<u>55 043</u>			
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Uppl. avgift				
	Insatser	Kapitaltillskott	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 212 000	63 308 000	679 201	1 081 495	175 363
Vinstdisp enl. stämmobeslut		33 456 343	127 350	48 013	-175 363
Årets resultat					-180 053
Belopp vid årets slut	<u>42 212 000</u>	<u>96 764 343</u>	<u>806 551</u>	<u>1 129 508</u>	<u>-180 053</u>
<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2753862347	2,59%	2016-09-27	9 469 642	0
Swedbank Hypotek	2753862362	1,84%	2017-08-25	10 424 369	130 000
Swedbank Hypotek	2754653174	2,99%	2017-10-25	4 680 891	0
				<u>24 574 902</u>	<u>130 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					24 444 902
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 924 902
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				130 000	0
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				1 957	0
Arbetsgivaravgifter				2 050	0
Övriga kortfristiga skulder				1 100	6 641
				<u>5 107</u>	<u>6 641</u>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				160 527	126 235
Upplupna räntekostnader				63 717	85 567
Upplupen värme				50 786	45 007
Upplupet vatten				14 533	14 837
Upplupet revisionsarvode				6 500	6 500
Upplupna styrelsearvoden				57 825	57 825
Upplupen sophämtning				24 656	15 864
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				18 292	30 110
				<u>396 836</u>	<u>381 945</u>

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	61 000 000	61 000 000
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	61 000 000	61 000 000

Sollentuna, den .....

Anna Grönvall

Christer Lundblad

Eva Jacobsson

Sofia Schön

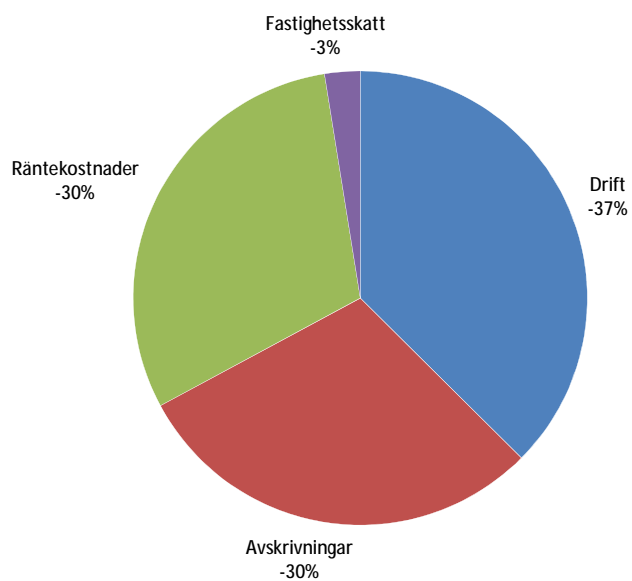
Åke Andersson

Annika Jagelid

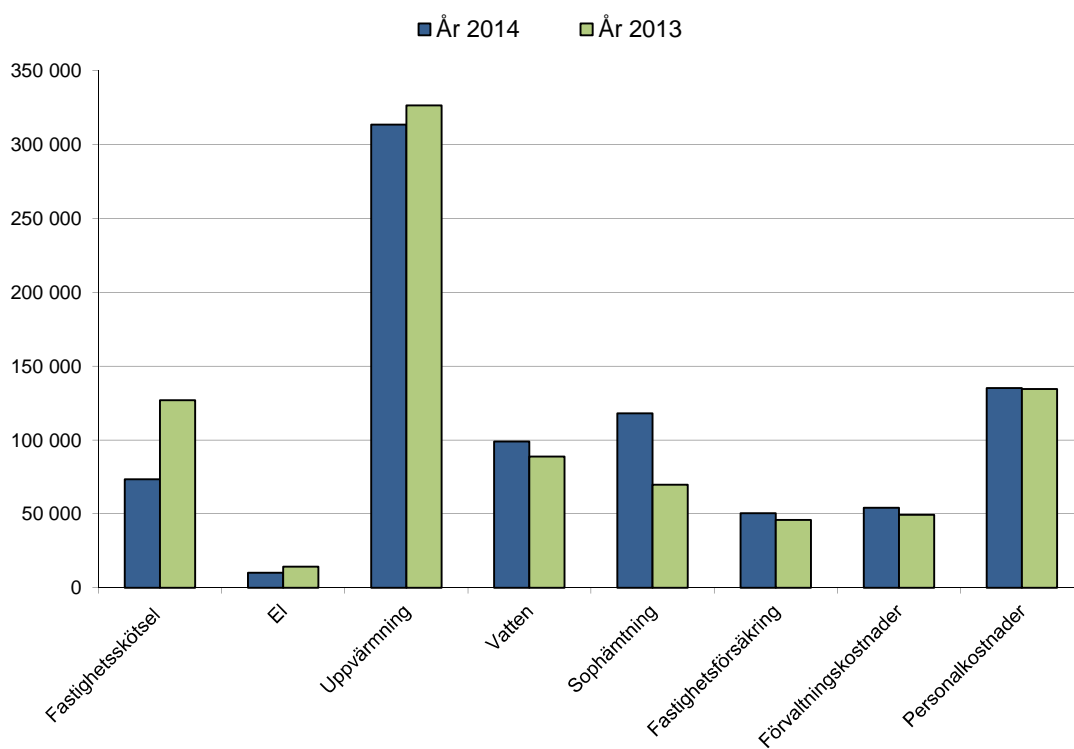
Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Bergström  
Av stämman vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2014-01-01 2013-01-01  
2014-12-31 2013-12-31

**Not 2**

**Fastighetsskötsel**

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	0	1 875
4481	Fastighetsskötsel, avtal	19 480	19 056
4482	Fastighetsskötsel, mark	53 751	104 927
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	50	925
<b>S:a Fastighetsskötsel</b>		<b>73 281</b>	<b>126 783</b>

**Löpande underhåll**

4119	Reparation av bostäder, Övrigt	5 705	18 067
4170	Reparation av garage och p-platser	0	914
<b>S:a Reparationer</b>		<b>5 705</b>	<b>18 981</b>

**EI**

4310	Elavgifter	10 028	14 160
<b>S:a EI</b>		<b>10 028</b>	<b>14 160</b>

**Uppvärmning**

4323	Fjärrvärme	313 355	326 444
<b>S:a Uppvärmning</b>		<b>313 355</b>	<b>326 444</b>

**Vatten**

4330	Vatten och avlopp	98 837	88 799
<b>S:a Vatten</b>		<b>98 837</b>	<b>88 799</b>

**Sophämtning**

4346	Återvinning	18 235	19 116
4347	Sophämtning	99 819	50 521
<b>S:a Sophämtning</b>		<b>118 054</b>	<b>69 637</b>

**Fastighetsförsäkring**

4410	Fastighetsförsäkringar	50 416	45 833
<b>S:a Fastighetsförsäkring</b>		<b>50 416</b>	<b>45 833</b>

**Förvaltningskostnader**

6481	Administrativ förvaltning, avtal	50 908	49 376
6482	Administrativ förvaltning, tilläggstjänster	3 125	0
<b>S:a Förvaltningskostnader</b>		<b>54 033</b>	<b>49 376</b>

**Extern revision**

6421	Extern revision	6 250	6 250
<b>S:a Extern revision</b>		<b>6 250</b>	<b>6 250</b>

**Personalkostnader**

7211	Styrelsearvode	45 380	44 000
7511	Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	13 100	11 651
<b>S:a Personalkostnader</b>		<b>58 480</b>	<b>55 651</b>

**Övrig drift**

5460	Förbrukningsmateriel	1 000	1 197
7651	Stämma	0	261
7652	Styrelse	0	149
7667	Föreningsverksamhet	0	1 205
<b>S:a Övrig drift</b>		<b>1 000</b>	<b>2 812</b>

**Summa Drift**

**789 439 804 726**