



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Silverdals Kulle 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Marsken S:1. Föreningens andel är 26 procent. Samfälligheten förvaltar gatan.

##### Styrelsen

Eva Erica Carlsson	Ledamot
Jennie Christina Cederlund Janevi	Ledamot
Claes Kim Martin Hellströmer	Ledamot
Susanne Elisabeth Jussén	Ledamot
Sara Anneli Löf	Ledamot
Gro Jeanette Peterson Ousdal	Ledamot
Håkan Södergren	Ledamot
Johanna Sofie Ehrström	Suppleant
Raffaël Felice Guariglia	Suppleant
Charlott Richardson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-07. Extra stämma med anledning av ändrade stadgar.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Marsken 6	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

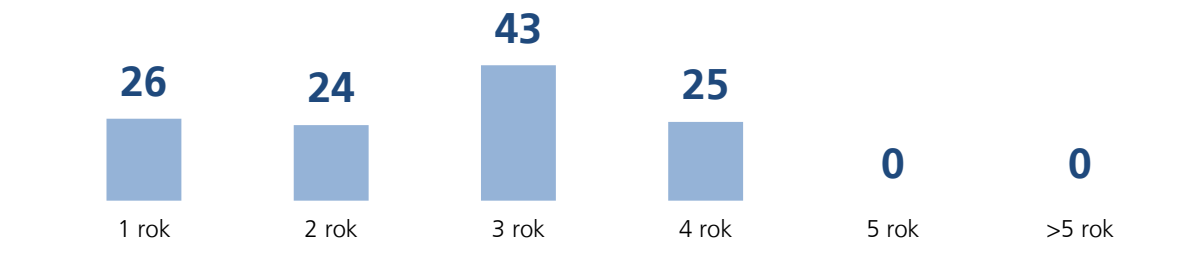
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 741 m<sup>2</sup>, varav 8 196 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 545 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 118 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	58 m <sup>2</sup>	2018-07-31
Trädgårdsdesign	51 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Träningsstudio	58 m <sup>2</sup>	2021-07-31

## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning t.o.m 31/12-18	SBC
Teknisk förvaltning fr.o.m 1/7-17	Wiab
Trädgårdsförvaltning fr.o.m 1/7-17	Bokdal
Ekonomisk Förvaltning fr.o.m 1/1-19	MBF

### Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaderna enligt gällande regelverk medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka driftskostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

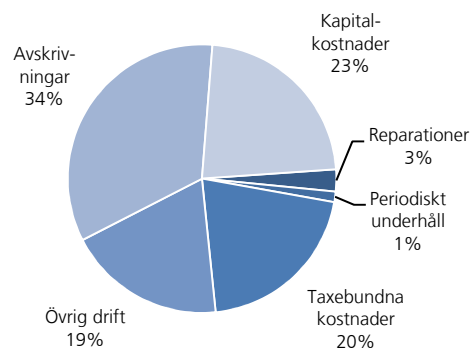
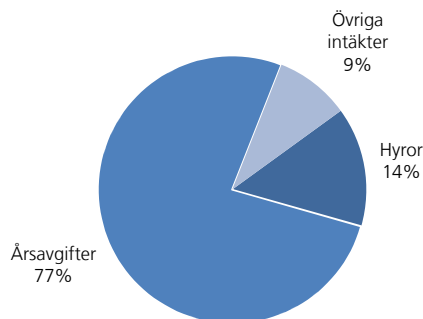
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 314 630</b>	<b>2 710 388</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 891 681	7 741 389
Finansiella intäkter	1 990	1 216
	<b>7 893 671</b>	<b>7 742 605</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 136 802	4 058 262
Finansiella kostnader	2 113 127	2 775 383
Ökning av kortfristiga fordringar	30 328	32 675
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	148 396	272 044
	<b>7 928 653</b>	<b>8 138 364</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 279 647</b>	<b>2 314 630</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-34 983</b>	<b>-395 758</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning av lån om 30 Mkr från en ränta på 3,57% till 1,4% med en bindningstid på 5 år.

Bevakningsbolag av parkeringsplatser är bytt från Secruitas till Q-Park.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 118 st  
Överlåtelser under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 187  
Tillkommande medlemmar: 23  
Avgående medlemmar: 27  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 183

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	737	717	708	695
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 561	11 744	11 866	12 018
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	44	48	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	73	66	87
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	21	19	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	197	258	305	312
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 517	-2 257	-2 314	-2 232
Nettoomsättning (tkr)	7 883	7 739	7 645	7 389

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 196 m<sup>2</sup> bostäder och 2 545 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	280 675 000	0	0	280 675 000
Fond för yttre underhåll	481 088	245 880	-604 882	840 090
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>281 156 088</b>	<b>245 880</b>	<b>-604 882</b>	<b>281 515 090</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 023 318	-245 880	-1 652 018	-6 125 420
Årets resultat	-1 517 177	-1 517 177	2 256 900	-2 256 900
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 540 494</b>	<b>-1 763 057</b>	<b>604 882</b>	<b>-8 382 320</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>271 615 594</b>	<b>-1 517 177</b>	<b>0</b>	<b>273 132 770</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 517 177
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 777 438
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-245 880</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 540 495</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>119 688</u>
<b>-9 420 807</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 883 464	7 738 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 217	2 405
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 891 681</b>	<b>7 741 389</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 772 821	-3 668 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 875	-275 309
Personalkostnader	Not 6	-152 106	-114 576
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 160 918	-3 165 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 297 721</b>	<b>-7 224 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>593 960</b>	<b>517 268</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 990	1 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 113 127	-2 775 383
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 111 137</b>	<b>-2 774 167</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 517 177</b>	<b>-2 256 900</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 517 177</b>	<b>-2 256 900</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	365 057 467	368 214 267
Inventarier	Not 9	4 942	9 060
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>365 062 409</b>	<b>368 223 327</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>365 062 409</b>	<b>368 223 327</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		35 989	16 266
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	62 413	66 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 244	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 646</b>	<b>82 318</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		410 106	0
SBC klientmedel i SHB		1 869 541	2 314 630
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 279 647</b>	<b>2 314 630</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 392 293</b>	<b>2 396 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>367 454 702</b>	<b>370 620 275</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		280 675 000	280 675 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	481 088	840 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>281 156 088</b>	<b>281 515 090</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 023 318	-6 125 420
Årets resultat		-1 517 177	-2 256 900
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 540 494</b>	<b>-8 382 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>271 615 594</b>	<b>273 132 770</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 000 000	60 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 750 000	36 250 000
Leverantörsskulder		139 751	140 932
Skatteskulder		123 760	123 760
Övriga skulder		173 067	168 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	652 530	803 928
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 839 108</b>	<b>37 487 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>367 454 702</b>	<b>370 620 275</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	6 042 819	5 878 999
Hyror lokaler momspliktiga	175 546	175 136
Hyror garage moms	800 134	784 445
Hyror parkering	158 400	153 600
Hyror garage	3 000	5 600
Kabel-TV intäkter	309 100	306 900
Elintäkter	370 853	371 934
Elintäkter moms	0	801
Värmeintäkter	3 121	3 996
Överlåtelse/pantsättning	10 371	43 532
Avgift andrahandsuthyrning	10 068	13 813
Öresutjämning	52	229
	<b>7 883 464</b>	<b>7 738 984</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	8 217	2 405
	<b>8 217</b>	<b>2 405</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 341	55 420
	Fastighetsskötsel beställning	14 719	11 096
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	208 311	150 227
	Fastighetsskötsel gård beställning	77 667	38 554
	Snöröjning/sandning	111 417	24 869
	Städning entreprenad	131 750	99 020
	Städning enligt beställning	54 638	113 678
	Mattvätt/Hyrmattor	9 051	7 863
	OVK Obl. Ventilationskontroll	61 340	0
	Hissbesiktning	12 964	12 570
	Myndighetstillsyn	5 400	0
	Gemensamma utrymmen	4 121	0
	Garage	0	1 122
	Sophantering	26 809	12 415
	Serviceavtal	66 935	37 031
	Förbrukningsmateriel	35 024	17 031
	Brandskydd	71 153	11 851
	Fordon	0	225
		<b>953 641</b>	<b>592 971</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	36 502
	Lokaler	4 123	0
	Entré/trapphus	38 933	2 279
	Lås	57 938	20 565
	VVS	23 223	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 354
	Ventilation	22 072	30 877
	Elinstallationer	22 265	11 084
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 462	21 595
	Hiss	61 322	136 538
	Balkonger/altaner	1 706	0
	Garage/parkering	0	10 898
	Vattenskada	2 163	4 432
		<b>248 209</b>	<b>279 123</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	40 169
	Ventilation	100 737	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	513 284
	Tak	0	51 429
	Garage/parkering	18 951	0
		<b>119 688</b>	<b>604 882</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	561 384	476 722
	Värme	858 291	782 007
	Vatten	326 387	224 350
	Sophämtning/renhållning	179 040	187 666
		<b>1 925 102</b>	<b>1 670 746</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	82 174	74 596
	Samfällighetsavgift	71 760	69 940
	Bredband	310 367	314 239
		<b>464 301</b>	<b>458 775</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 880</b>	<b>61 880</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 772 821</b>	<b>3 668 376</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	0	1 125
	Tele- och datakommunikation	886	241
	Juridiska åtgärder	0	9 750
	Inkassering avgift/hyra	0	5 676
	Hyresförluster	526	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 134	16 851
	Föreningskostnader	18 464	19 555
	Styrelseomkostnader	0	8 312
	Fritids- och trivselkostnader	260	756
	Förvaltningsarvode	90 170	117 977
	Förvaltningsarvoden övriga	25 380	71 840
	Administration	11 381	6 425
	Korttidsinventarier	3 740	498
	Konsultarvode	36 084	8 601
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 850	7 700
		<b>211 875</b>	<b>275 309</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	116 000	88 000
	Sociala kostnader	36 106	26 576
		<b>152 106</b>	<b>114 576</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	3 156 800	3 156 800
	Inventarier	4 118	9 060
		<b>3 160 918</b>	<b>3 165 860</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	379 000 000	379 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>379 000 000</b>	<b>379 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 785 733	-7 628 933
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 156 800	-3 156 800
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 942 533</b>	<b>-10 785 733</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>365 057 467</b>	<b>368 214 267</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	63 320 000	63 320 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	116 801 000	116 801 000
	Taxeringsvärde mark	37 187 000	37 187 000
		<b>153 988 000</b>	<b>153 988 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	147 800 000	147 800 000
	Lokaler	6 188 000	6 188 000
		<b>153 988 000</b>	<b>153 988 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 300	45 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 300</b>	<b>45 300</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 240	-27 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 118	-9 060
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-40 358</b>	<b>-36 240</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 942</b>	<b>9 060</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar	0	526
	Skattekonto	62 413	62 151
	Fordringar	0	3 375
		<b>62 413</b>	<b>66 052</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Serviceavtal	14 244	0
		<b>14 244</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	840 090	594 210
	Reservering enligt stadgar	245 880	245 880
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-604 882	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>481 088</b>	<b>840 090</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,370 %	30 000 000	30 000 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,400 %	30 000 000	30 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	3,790 %	30 000 000	30 000 000	2019-03-01
	Handelsbanken	0,640 %	4 750 000	6 250 000	2019-05-09
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>94 750 000</b>	<b>96 250 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 750 000	-36 250 000	
			<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 250 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	98 500 000	98 500 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	168 391	224 028
	Avgifter och hyror	475 133	579 900
	VVS reparation	9 006	0
		<b>652 530</b>	<b>803 928</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

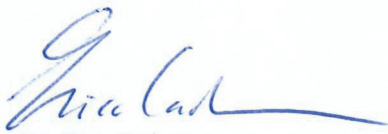
Från 2019-01-01 byter vi ekonomisk förvaltare från SBC till MBF (Mälardalens  
Bostadsrättsförvaltning)

---

Styrelsens underskrifter

---

SOLLENTUNA den 17 / 4 2019



Eva Erica Carlsson  
*Ledamot*



Jennie Christina Cederlund Janevi  
*Ledamot*



Claes Kim Martin Hellströmer  
*Ledamot*



Susanne Elisabeth Jussén  
*Ledamot*



Sara Anneli Löf  
*Ledamot*



Gro Jeanette Peterson Ousdal  
*Ledamot*



Håkan Södergren  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019



Jan-Ove Brandt  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silverdals Kulle 1, org. nr 769622-2384

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverdals Kulle 1 för år 2018.

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 2018 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 upp-lyser, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silverdals Kulle 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 fortlöpa 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 tryggt 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Solna den 9 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor