

**Brf Silverdals Kulle 1**  
**Org nr 769622-2384**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 27 maj 2019 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                     |            | Vald till stämman |          |
|---------------------|------------|-------------------|----------|
| Annelie Löf         | Ordförande | 2020              |          |
| Erica Carlsson      | Ledamot    | 2020              |          |
| Kim Hellströmer     | Ledamot    | 2020              |          |
| Jeanette Ousdal     | Ledamot    | 2020              |          |
| Håkan Södergren     | Ledamot    | 2020              |          |
| Anne Dolk           | Ledamot    | 2020              |          |
| Camilla Qvenild     | Ledamot    | 2020              |          |
| Raffael Guariglia   | Suppleant  | 2020              | (Avgått) |
| Charlott Richardson | Suppleant  | 2020              |          |

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

Föreningen har hållit en extra föreningsstämma 2019-11-14 för beslut om revisor och förtydligande av beslut om styrelsearvode avseende 2019.

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

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

Ingen valberedning valdes vid årsstämman.

Föreningsstämman reserverade 116 000 kr i arvode till styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-27. Fastigheten Marsken 6, Sollentuna förvärvades år 2014. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket.

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 (varav 111 m<sup>2</sup> avser hyreslokaler och resten garage).

Föreningen upplåter 118 lägenheter med bostadsrätt. Två lokaler hyrs ut.

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Marskens S:1. Samfälligheten bildades 2017 för fastigheterna Marsken 1-4 samt 6 gällande vägar, vatten, avlopp, samt belysning för Margreteborgsvägen. Som deltagande fastighet har Brf Silverdals Kulle 1 (Marsken 6) ett andelstal på 26 av 100 i Marskens Samfällighetsförening.



Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har tecknat avtal med WIAB Service och Jan Bokdal Trädgårdsanläggningar för fastighetsskötsel.  
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Per 2019-01-01 gjordes en avgiftshöjning om 2% enligt den ekonomiska plan som upprättades av Skanska.

Det gjordes även en 5-års besiktning vilket resulterade i att Skanska fick göra om asfalteringen i garaget med infart från Johannesbergsplan.

Styrelsen ordnade även med nya behållare på stora innergården för kompostering vilket blev ett väldigt bra slutresultat.

I garaget med ingång från Rådanvägen installerades det 6 st laddplatser för elbilar.

Under 2019 kunde föreningen lägga om även det sista lånet efter överlämnningen från den byggande styrelsen från Skanska, vilket resulterade i en betydligt bättre räntesats.

#### **Flerårsöversikt**

|                                      |    | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | kr | 7 925 372   | 7 891 681   | 7 738 984   | 7 644 861   |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | -1 001 077  | -1 517 177  | -2 256 900  | -2 314 033  |
| Soliditet                            | %  | 74          | 74          | 74          | 74          |
| Likviditet                           | %  | 184         | 7           | 6           | 1           |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 752         | 737         | 717         | 708         |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 11 319      | 11 406      | 11 744      | 11 866      |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 120         | 103         | 94          | 85          |
| Hysesintäkter lokaler per kvm        | kr | 1 629       | 1 581       | 1 577       | 836         |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |             |             |             |             |



### Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 280 675 000     | 235 208                             | -7 777 438                     | -1 517 177                |
| Reservering till yttre fond            |                 |                                     | -245 880                       | 0                         |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                                     | 119 688                        | 0                         |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                                     |                                | 1 517 177                 |
| Årets resultat                         |                 |                                     |                                |                           |
| Belopp vid årets utgång                | 280 675 000     | 361 400                             | -9 420 807                     | -1 001 077                |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -9 420 806         |
| Årets resultat      | -1 001 077         |
|                     | <u>-10 421 883</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 245 880            |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -293 084           |
| I ny räkning balanseras                      | -10 374 679        |
|                                              | <u>-10 421 883</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Resultat enligt resultaträkning    | -1 001 077      |
| Dispositioner                      | 47 204          |
| Årets resultat efter dispositioner | <u>-953 873</u> |

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 314 196



| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 2          | 7 925 372                         | 7 891 681                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>7 925 372</b>                  | <b>7 891 681</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 3          | -3 702 188                        | -3 591 793                        |
| Periodiskt underhåll                                                             | 4          | -293 084                          | -119 688                          |
| Övriga externa kostnader                                                         | 5          | -257 677                          | -273 216                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 6          | -149 062                          | -152 106                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -3 181 854                        | -3 160 918                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-7 583 865</b>                 | <b>-7 297 721</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>341 507</b>                    | <b>593 960</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 7          | 5 441                             | 1 990                             |
| Räntekostnader                                                                   |            | -1 348 025                        | -2 113 127                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-1 342 584</b>                 | <b>-2 111 137</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>-1 001 077</b>                 | <b>-1 517 177</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>-1 001 077</b>                 | <b>-1 517 177</b>                 |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | -1 001 077                        | -1 517 177                        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 293 084                           | 119 688                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -245 880                          | -245 880                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-953 873</b>                   | <b>-1 643 369</b>                 |



| Balansräkning                                 | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             | 1   |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 8   | 361 900 667        | 365 057 467        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9   | 80 449             | 4 942              |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>361 981 116</u> | <u>365 062 409</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>361 981 116</b> | <b>365 062 409</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar     |     | 14 744             | 35 989             |
| Övriga fordringar                             | 10  | 0                  | 62 413             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 161 143            | 14 244             |
| Klientmedel i SHB                             |     | 2 219 228          | 410 106            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |     | <u>2 395 115</u>   | <u>522 752</u>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                    |                    |
| Kassa och Bank                                |     | 1 688 606          | 1 869 541          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |     | <u>1 688 606</u>   | <u>1 869 541</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>4 083 721</b>   | <b>2 392 293</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>366 064 837</b> | <b>367 454 702</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>        | <b>2018-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                          |                          |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |            | 280 675 000              | 280 675 000              |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 361 400                  | 481 088                  |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>281 036 400</u>       | <u>281 156 088</u>       |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |            | -9 420 806               | -8 023 317               |
| Årets resultat                               |            | -1 001 077               | -1 517 177               |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-10 421 883</u>       | <u>-9 540 494</u>        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>270 614 517</b>       | <b>271 615 594</b>       |
| <br>                                         |            |                          |                          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 93 225 000               | 60 000 000               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u><b>93 225 000</b></u> | <u><b>60 000 000</b></u> |
| <br>                                         |            |                          |                          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 800 000                  | 34 750 000               |
| Leverantörsskulder                           |            | 109 030                  | 139 751                  |
| Skatteskulder                                |            | 72 654                   | 123 760                  |
| Övriga skulder                               | 13         | 202 550                  | 173 067                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 041 086                | 652 530                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u><b>2 225 320</b></u>  | <u><b>35 839 108</b></u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>366 064 837</b>       | <b>367 454 702</b>       |



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

#### Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Byggnader                | 100 år (t.o.m. år 2114) |
| Cykelställ               | 5 år (t.o.m. år 2019)   |
| Laddplatser elbil (6 st) | 5 år (t.o.m. år 2023)   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 6 160 500                 | 6 042 819                 |
| Hyror lokaler                | 172 476                   | 175 546                   |
| Hyror parkering & garage     | 979 932                   | 961 534                   |
| Uppvärmningsavgifter         | 0                         | 3 121                     |
| Elavgifter                   | 279 611                   | 370 853                   |
| Kabel-TV avgifter            | 311 520                   | 309 100                   |
| Övriga hyrestillägg          | 8 292                     | 0                         |
| Övriga intäkter              | 13 376                    | 28 708                    |
| Brutto                       | 7 925 707                 | 7 891 681                 |
| Hyresförluster övrigt        | -335                      | 0                         |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>7 925 372</b>          | <b>7 891 681</b>          |





**Not 3 Driftskostnader**

|                                    | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 586 359                          | 695 867                          |
| Reparationer, löpande underhåll    | 475 088                          | 332 230                          |
| Elavgifter                         | 671 112                          | 561 384                          |
| Uppvärmning                        | 994 292                          | 858 291                          |
| Vatten och avlopp                  | 316 556                          | 326 387                          |
| Renhållning                        | 180 987                          | 205 850                          |
| Försäkringar                       | 60 809                           | 82 174                           |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 53 820                           | 71 760                           |
| Kabel-TV / Internet                | 260 053                          | 310 367                          |
| Övriga fastighetskostnader         | 35 622                           | 85 604                           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 67 490                           | 61 880                           |
| <b>Summa driftskostnader</b>       | <b><u>3 702 188</u></b>          | <b><u>3 591 794</u></b>          |

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Renovering soprum                 | 62 885                           | 0                                |
| OVK med åtgärder                  | 17 000                           | 0                                |
| Byte remmar hiss                  | 100 176                          | 0                                |
| Stamspolning                      | 82 321                           | 0                                |
| Brandsäkring - byte nödljus       | 30 702                           | 0                                |
| Ventilation                       | 0                                | 100 737                          |
| Garage/parkering                  | 0                                | 18 951                           |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>293 084</u></b>            | <b><u>119 688</u></b>            |



**Not 5      Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 12 640                                  | 3 740                                   |
| Kontorsmaterial                         | 271                                     | 0                                       |
| Kommunikation                           | 18 770                                  | 886                                     |
| Porto                                   | 1 155                                   | 0                                       |
| Indrivning                              | 4 438                                   | 0                                       |
| Förlust hyresfordringar                 | 0                                       | 526                                     |
| Revision                                | 17 500                                  | 17 134                                  |
| Föreningsmöten                          | 19 061                                  | 18 724                                  |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 138 529                                 | 115 549                                 |
| Övriga förvaltningskostnader            | 16 465                                  | 11 381                                  |
| Konsultarvoden                          | 7 500                                   | 97 424                                  |
| Övriga externa tjänster                 | 21 348                                  | 0                                       |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 0                                       | 7 850                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>257 677</b>                          | <b>273 216</b>                          |

**Not 6      Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 114 973                                 | 116 000                                 |
| Arvode övrigt                           | 999                                     | 0                                       |
| Sociala kostnader                       | 33 090                                  | 36 106                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>149 062</b>                          | <b>152 106</b>                          |

**Not 7      Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 4 497                                   | 2                                       |
| Övriga ränteintäkter              | 944                                     | 1 988                                   |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>5 441</b>                            | <b>1 990</b>                            |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2019-12-31</u>         | <u>2018-12-31</u>         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                           |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 315 680 000               | 315 680 000               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 315 680 000               | 315 680 000               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -13 942 533               | 0                         |
| Årets avskrivningar                                 | -3 156 800                | -13 942 533               |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -17 099 333               | -13 942 533               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>298 580 667</u>        | <u>301 737 467</u>        |
| Mark                                                |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 63 320 000                | 63 320 000                |
| Utgående planenligt värde                           | 63 320 000                | 63 320 000                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>361 900 667</u></b> | <b><u>365 057 467</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 136 153 000               | 116 801 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 53 196 000                | 37 187 000                |
|                                                     | <u>189 349 000</u>        | <u>153 988 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                           |                           |
| Bostäder                                            | 182 600 000               | 147 800 000               |
| Lokaler                                             | 6 749 000                 | 6 188 000                 |
|                                                     | <u>189 349 000</u>        | <u>153 988 000</u>        |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                                          | <u>2019-12-31</u>    | <u>2018-12-31</u>   |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 45 300               | 45 300              |
| Årets anskaffningar                                                      | 100 561              | 0                   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | <u>145 861</u>       | <u>45 300</u>       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -40 358              | 0                   |
| Årets avskrivningar                                                      | -25 054              | -40 358             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | <u>-65 412</u>       | <u>-40 358</u>      |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>80 449</u></b> | <b><u>4 942</u></b> |



**Not 10 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u>    |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Skattekontot                                | 0                 | 62 413               |
|                                             | —                 | —                    |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>0</u></b>   | <b><u>62 413</u></b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                         | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                             | 1,18           | 2024-03-01                     | 29 775 000                         |
| Stadshypotek                                                             | 0,50           | 90-dagars                      | 4 250 000                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,37           | 2022-03-01                     | 30000000                           |
| Stadshypotek                                                             | 1,40           | 2023-03-01                     | 30000000                           |
| Summa:                                                                   |                |                                | 94 025 000                         |
| Avgår kortfristig del                                                    |                |                                | -800 000                           |
| Summa skulder till kreditinstitut                                        |                |                                | 93 225 000                         |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år |                |                                | 90 025 000                         |

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                  | <u>2019-12-31</u>        | <u>2018-12-31</u>        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |                          |                          |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 98 500 000               | 98 500 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b><u>98 500 000</u></b> | <b><u>98 500 000</u></b> |



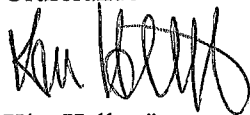
**Not 13      Övriga skulder**

|                                          | <u>2019-12-31</u>     | <u>2018-12-31</u>     |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Moms                                     | 61 678                | 53 067                |
| Personalens källskatt                    | 7 586                 | 0                     |
| Sociala avgifter                         | 7 522                 | 0                     |
| Övriga kortfristiga skulder              | 3 924                 | 0                     |
| Skulder till MBF                         | 1 840                 | 0                     |
| Deponerade medel                         | 120 000               | 120 000               |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>202 550</u></b> | <b><u>173 067</u></b> |

Sollentuna 2020-04-18



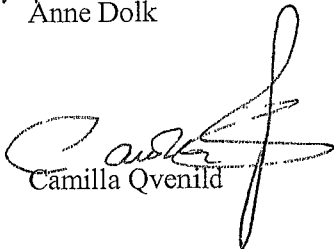
Annelie Löf  
Ordförande



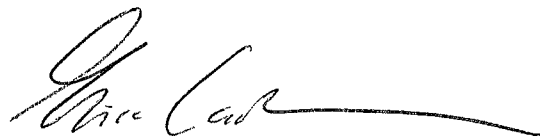
Kim Hellströmer



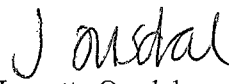
Anne Dolk



Camilla Qvenild



Erica Carlsson



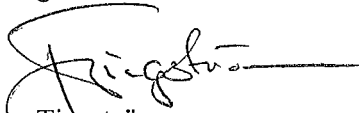
Jeanette Ousdal



Håkan Södergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1, org.nr 789622-2384

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

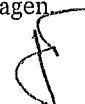
### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 22 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tingström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor