



Årsredovisning 2022



Brf Silverdalshöjden

Org nr 769617-4213

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Silverdalshöjden, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-02-03

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Marsken 3 i Sollentuna kommun den 30 juni 2009. Lagfart erhöles den 15 mars 2010.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 3 858 kvm. Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser varav 35 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

En underhållsplan för de 30 kommande åren har upprättats för gemensamhetsanläggningen Marsken GA:2, parkeringsgaraget som föreningen (Marsken 3) delar med Brf Silverdalsbacken (Marsken 4). Kostnaderna för drift och underhåll av Marsken GA:2 fördelas mellan föreningarna Brf Silverdalshöjden (andelstal 35 av 90) och Brf Silverdalsbacken (andelstal 55 av 90).

Samfällighetsföreningen Marsken S:1 bildades 2016 för att sköta driften av den del av gata av Margreteborgsvägen som har parkering för uthyrning samt vägen utanför dagiset. Kostnaderna för driften av Marsken S:1 fördelas genom andelstal, Marsken 3 har en andel på 13 %. Det har bildats en styrelse som Marsken 3 finns representerad i. MBF, Mälardalens bostadsrättsförvaltning har valts som ekonomisk förvaltare och Nicator för vinterunderhåll.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2012 är Nordstaden Stockholm AB.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2012 är Fastum AB.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12.
Under året har föreningen amorterat 163130 kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 114 947 tkr, varav byggnadsvärde 83 764 tkr och markvärde 31 183 tkr.

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har värdeår 2010. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2016 till 2020. Från och med år 2021 utgår full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för 2022 uppgår till 1 519 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras utifrån upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Enligt underhållsplanen från 2015 görs en avsättning till yttre fond med 873 tkr per år, vilket motsvarar 226 kr/kvm lägenhetsarea.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna var oförändrade under 2022, genomsnittlig årsavgift var 689 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för en avgiftshöjning om 20 % år 2023.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 19 april 2022 haft följande sammansättning:

Daniel Hannerz	Ledamot
Cecilia Lundgren	Ledamot
Caroline Ohlsson	Ledamot
Farnaz Zangouei	Ledamot
Rafid Karim	Ledamot
Susanne Classon	Suppleant
Jingwen Shang	Suppleant
Christin Santana de Silva	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit X protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Ordinarie och suppleant
Huvudansvarig Mats Blomgren	

Valberedning

Jenny Berg	Sammanställande
Sadaf Heidari	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Driftskostnaderna var 1,1msek högre 2022 jämfört med 2021. Detta beror på kostnader för reparation av tak och staket samt kostnader för underhåll och investering i värmeanläggningen.

Även högre elkostnader bidrag till de högre driftskostnaderna.

Under 2022 gjordes även investering i fler laddstolpar.

Omläggning av 2 st lån ger ökade kostnader för 2023.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet	2022	2021
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	71	70
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-5	-9
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	71	70

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 058,84	3 042,01	3 059,50	3 070,75
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 700,92	-385,21	-236,27	-155,29
Resultat exkl avskrivningar, tkr	-731,00	584,00	739,00	815,00
Soliditet, %	75,58	75,96	75,98	75,46
Bokfört värde fastighet/kvm, kr	32 257,00	32 506,00	32 755,00	33 004,00
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	0,82	1,20	1,18
Fastighetslån/kvm, kr	7 715,00	7 754,00	7 791,00	8 041,00
Fastighetens belåningsgrad, %	23,92	23,85	23,31	23,75

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%):

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Bokfört värde fastighet/kvm:

Bokfört värde på fastigheten per kvm lägenhetsyta

Fastighetslån/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta:

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad:

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 499 000	60 001 000	5 279 751	-4 698 419	-385 211	96 696 121
Disposition av föregående års resultat:			787 727	-1 172 938	385 211	0
Årets resultat					-1 700 919	-1 700 919
Belopp vid årets utgång	36 499 000	60 001 000	6 067 478	-5 871 357	-1 700 919	94 995 202

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 871 357
årets förlust	-1 700 919
	-7 572 276

behandlas så att

avsättning görs till yttre fond	873 000
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-723 933
i ny räkning överföres	-7 721 343
	-7 572 276

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 058 843	3 042 010
Övriga rörelseintäkter		148 278	17 613
Summa rörelseintäkter		3 207 121	3 059 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 031 108	-1 875 961
Övriga externa kostnader	4	-328 145	-241 287
Personalkostnader	5	-140 851	-111 202
Avskrivningar		-970 059	-970 059
Summa rörelsekostnader		-4 470 163	-3 198 509
Rörelseresultat		-1 263 042	-138 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 949	874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 826	-247 199
Summa finansiella poster		-437 877	-246 325
Resultat efter finansiella poster		-1 700 919	-385 211
Årets resultat		-1 700 919	-385 211

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	124 446 389	125 407 406
Inventarier, verktyg och installationer	7	53 504	62 546
Pågående nyanläggningar	8	207 776	0
Summa materiella anläggningstillgångar		124 707 669	125 469 952
Summa anläggningstillgångar		124 707 669	125 469 952
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 894	0
Övriga fordringar	9	522 655	1 347 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	169 238	191 023
Summa kortfristiga fordringar		688 999	1 538 983
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	294 014	292 065
Summa kassa och bank		294 014	292 065
Summa omsättningstillgångar		983 013	1 831 048
SUMMA TILLGÅNGAR		125 690 682	127 301 000

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 500 000	96 500 000
Fond för yttre underhåll		6 067 478	5 279 751
Summa bundet eget kapital		102 567 478	101 779 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 871 357	-4 698 419
Årets resultat		-1 700 919	-385 211
Summa fritt eget kapital		-7 572 276	-5 083 630
Summa eget kapital		94 995 202	96 696 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	11 556 719	7 828 296
Summa långfristiga skulder		11 556 719	7 828 296
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 196 085	22 087 638
Leverantörsskulder		325 427	89 945
Skatteskulder		202 414	105 168
Övriga skulder	13	1 817	2 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	413 018	491 186
Summa kortfristiga skulder		19 138 761	22 776 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 690 682	127 301 000

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 700 919	-385 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		970 059	970 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-730 860	584 848
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 894	0
Förändring av kortfristiga fordringar		21 398	-5 197
Förändring av leverantörsskulder		235 482	-23 549
Förändring av kortfristiga skulder		18 249	89 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-452 838	645 232
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-207 776	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-207 776	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-163 130	-155 647
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-163 130	-155 647
Årets kassaflöde		-823 744	489 585
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 639 873	1 150 288
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		816 129	1 639 873

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaderna av med linjär avskrivningsplan utifrån en total avskrivningstid om 100 år. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv plan. Årets avskrivning byggnad uppgår till 961 017 kr.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 600 772	2 600 772
Övriga ej momspl. ers.	30 062	2 614
P-plats och garage	324 650	331 708
Kabel-tv och bredband	115 200	115 200
Övriga objekt	19 576	16 716
Hyses- och avgiftsbortfall	-31 425	-25 000
Öres- och kronutjämning	7	0
	3 058 842	3 042 010

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	72 364	56 924
Trädgårdsskötsel	67 892	66 047
Städkostnader	68 193	68 208
Hyra av entrémattor	36 674	32 464
Snöröjning/sandning	12 975	0
Serviceavtal	7 900	6 587
Hisskostnader	53 221	48 536
Besiktningkostnader	57 513	109 401
Gemensamhetsanläggning	79 641	87 010
Reparationer	716 510	192 679
Hissreparationer	38 149	14 504
Planerat underhåll	723 933	85 273
El	310 027	108 097
Värme	247 679	397 758
Vatten och avlopp	121 723	145 427
Avfallshantering	118 036	110 007
Försäkringskostnader	80 926	71 617
Självrisker	0	23 600
Kabel-tv	36 867	20 019
Bredband	116 329	133 728
Teknisk förvaltning	45 132	46 125
Förbrukningsinventarier	16 067	49 507
Förbrukningsmaterial	3 357	2 443
	3 031 108	1 875 961

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	59 470	0
Fastighetsavgift	72 072	70 608
Telefoni	4 751	2 784
Porto	4 029	1 800
Revisionsarvode	39 375	37 500
Ekonomisk förvaltning	116 662	109 920
Bankkostnader	2 546	2 824
Konsultarvoden	3 819	6 532
Övriga poster	19 961	7 663
Trycksaker	5 460	1 656
	328 145	241 287

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	107 177	84 616
Sociala avgifter på arvoden	33 674	26 586
	140 851	111 202

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 460 000	133 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 460 000	133 460 000
Ingående avskrivningar	-8 052 594	-7 091 577
Årets avskrivningar	-961 017	-961 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 013 611	-8 052 594
Utgående redovisat värde	124 446 389	125 407 406
Taxeringsvärden byggnader	83 764 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	31 183 000	25 000 000
	114 947 000	82 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 40 837 900 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 425	90 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 425	90 425
Ingående avskrivningar	-27 879	-18 837
Årets avskrivningar	-9 042	-9 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 921	-27 879
Utgående redovisat värde	53 504	62 546

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Installation laddboxar	207 776	0
	207 776	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	527	152
Andra kortfristiga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	522 115	1 347 808
	522 654	1 347 960

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald tv/bredband	12 766	12 766
Förutbetalda försäkringspremier	86 598	63 607
Förutbetald ekonomisk förvaltning	26 000	25 344
Förutbetald fastighetsskötsel	0	29 374
Förutbetald trädgårdsskötsel	0	16 973
Förutbetald MBF Jan	3 360	3 055
Förutbetald MBF Feb	3 360	3 055
Förutbetald MBF Mars	3 360	3 055
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	33 794	33 794
	169 238	191 023

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	294 014	292 065
	294 014	292 065

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB Nr 20962526	3,56	2023-11-14	10 371 250	10 436 250
SBAB Nr 20962550	3,70	2024-11-12	11 566 719	11 609 866
SBAB Nr 20962593	1,24	2023-02-14	7 824 835	7 869 818
			29 762 804	29 915 934
Kortfristig del av långfristig skuld			18 196 085	22 087 683

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller under 2023: 18 196 085 kr

Årlig amortering av långfristigt lån: 163 130 kr

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	0	2 630
Förskottsbetald moms	1 817	16
	1 817	2 646

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	0	639
Städkostnad	5 694	7 059
Elkostnad	71 616	32 131
Fjärrvärme	35 590	45 118
Avfall	5 192	9 789
Vatten & Avlopp	11 828	12 152
Beräknat Rev. arvode	25 000	25 000
Förutbetalda månadsavgifter	245 123	236 196
Reparationskostnader	0	11 900
Snöröjning	12 975	0
Upplupna styrelsearvoden	0	111 202
	413 018	491 186

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Stockholm

Daniel Hannerz

Cecilia Lundgren

Farnaz Zangouei

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Silverdalshöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-06 08:30:12

Dokumentet är undertecknat av:

 Kristina Cecilia Lundgren (19700515XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-29 19:15:12
 DANIEL HANNERZ (19731022XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-31 10:08:14
 MATS LENNART BLOMGREN (19590531XXXX) Revisor	2023-04-06 08:30:12
 FARNAZ ZANGOUEI (19840207XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-30 12:56:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Silverdalshöjden.pdf (290940 byte)

48CF4FF54296DAFF03BA918C6129D5CED532687378CC5C595EFB92F0E7BB6ABC84E574EEEF03C65E2E5D
9D8C78BCB6F55AAC7E159E1DA8AED239546D521A0D80

<https://esign.summera.support/verify>