

# Årsredovisning

RB BRF Silverdalen  
Org nr: 716417-8050

2022-01-01 – 2022-12-31



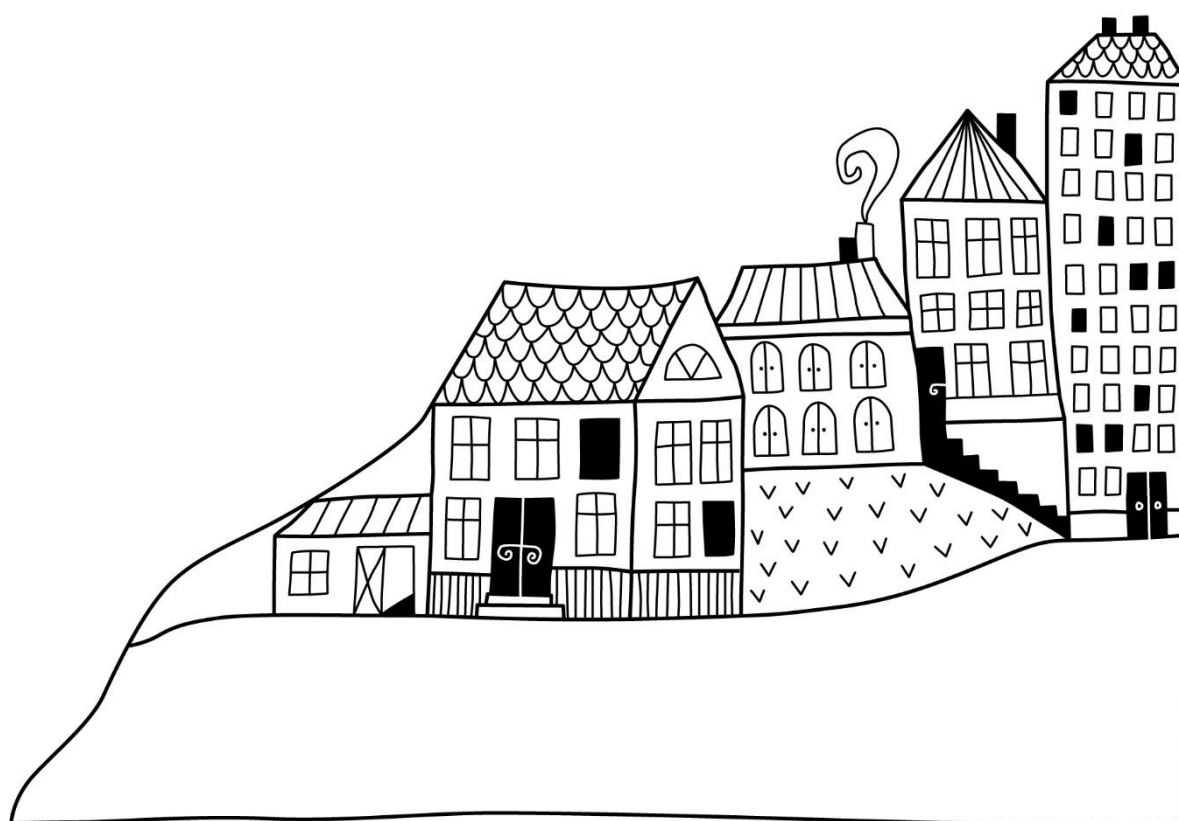


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Silfverdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Huddinge Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-20.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 332 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 182 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kören 9 och Kvintetten 7 i Huddinge kommun. På fastigheterna finns 22 byggnader med 123 lägenheter samt 1 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1983-1984. Fastigheternas adress är Körsångarvägen 1-151 och Kvintettvägen 2-96 i Skogås.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Totalt
78	32	13	123

### Dessutom tillkommer

Föreningslokal	P-platser	Garage
1	64, varav 10 stycken är gästparkering	92, varav 2 stycken används som förråd

Bostadsarea 12 103 m<sup>2</sup>

Lokalarea 107 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 197 225 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 197 225 000 kr



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Delagott Real Estate AB
El (nätägare)	Vattenfall AB
El (leverantör)	Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Bredband/kabel-tv	Tele2 Sverige AB
Drift	HSB Södertörn

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 382 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 205 tkr (99 kr/m<sup>2</sup>).



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mathias Idbrant	Ordförande	2024
Martin Woszczyński	Vice ordförande	2024
Jenny Helg	Sekreterare	2023
Diana Färenstedt	Ledamot	2023
Annette Lundgren	Ledamot	2023
Kazimiera Kurzydło	Ledamot	2024
Helena Wester	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Linn Järnemar von Ekensteen	Suppleant	2023
Sofie Källström	Suppleant	2024
Hülya Bahar	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2023
Victor Öberg	Förtroendevald revisor	2023
Joachim Hofling	Revisorsuppleant	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sofia Lundström	2023
Sofie Loftenius	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har föreningen tecknat ett nytt lån om 10 miljoner kronor. Lånet var planerat och togs för att täcka utgifter i samband med takbytet. Projektet med byte av taken drabbades av kraftiga prisökningar till följd av inflation på byggmaterial. Enligt entreprenadavtalet har entreprenören rätt till indexuppräknning av lämnade priser, vilket resulterade i en ökning på ca 1 miljon kronor. Projektet har försenats och slutreglering kommer att ske under 2023. Årets resultat lyfts av ovanligt stora försäkringsersättningar. Dessa var till viss del väntade och kan härledas till vattenskador från 2021. Även om kostnaderna för vattenskador minskat från föregående år så är minskningen från en exceptionellt hög nivå och vattenskador utgör fortfarande en majoritet av våra reparationskostnader. Dessvärre innebär detta att våra försäkringspremier och självrisker är väldigt höga. I många fall är självrisker så höga att vi inte får någon ersättning alls. För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen att höja årsavgiften för 2022 med 4% något som dock visat sig inte räcka till för att kompensera för höjda räntor och inflation vilket föranlett ytterligare höjning under 2023.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 184 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-03-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

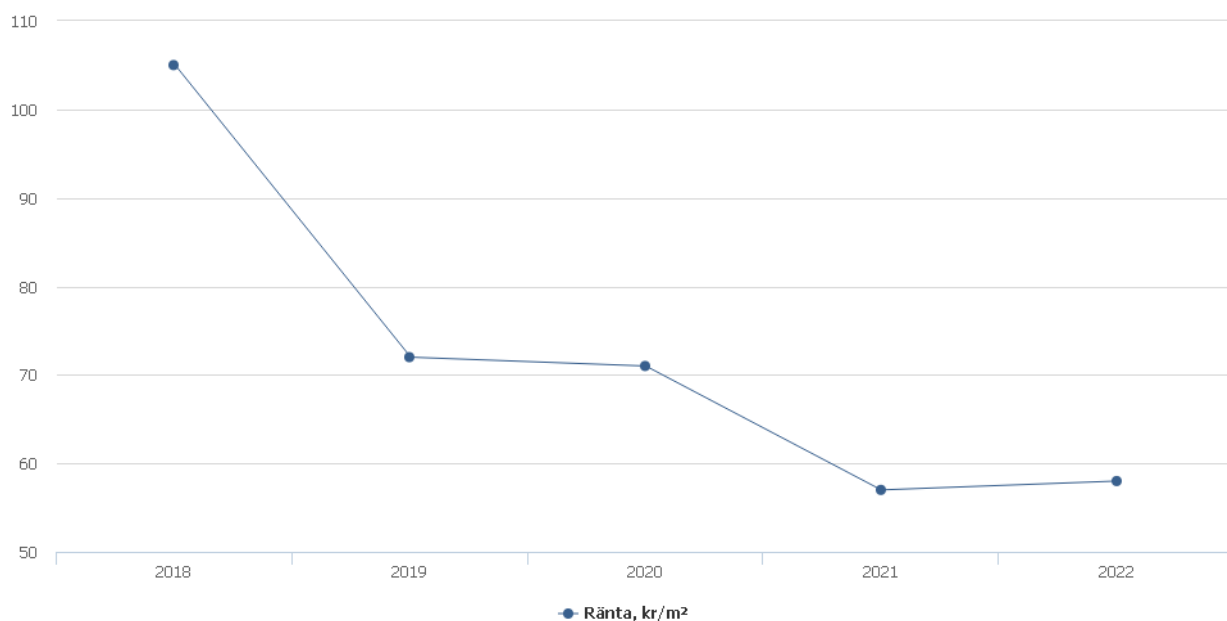
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 768 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har gått över från K2 till K3 från 2022 och det innebär att föreningen tillämpar använda sig av komponentavskrivning.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 821	9 408	9 429	9 204	9 186
Resultat efter finansiella poster	1 849	-1 320	923	1 523	-1 666
Soliditet %	20	21	23	22	20
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	768	742	744	732	730
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	58	57	71	72	105
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 690	4 888	4 934	5 006	5 064



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 160 960	0	0	6 710 088	7 184 949	-1 320 438
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 320 438	1 320 438
Reservering underhållsfond				1 205 000	-1 205 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-60 000	60 000	
Årets resultat						1 849 795
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 160 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 855 088</b>	<b>4 719 511</b>	<b>1 849 795</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 864 511
Årets resultat	1 849 795
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 205 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 000
<b>Summa</b>	<b>6 569 306</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **6 569 306**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 821 555	9 408 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 483 819	149 765
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 305 374</b>	<b>9 557 843</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 806 766	-7 779 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-623 071	-534 926
Personalkostnader	Not 6	-1 127 437	-1 218 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 332 373	-777 589
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 889 647</b>	<b>-10 310 470</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 415 727</b>	<b>-752 627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	98 400	98 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 452	24 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-713 784	-690 516
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 932</b>	<b>-567 811</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 849 795</b>	<b>-1 320 438</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 849 795</b>	<b>-1 320 438</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	64 566 811	65 894 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	25 200	29 400
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		16 793 460	5 802 048
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 385 471</b>	<b>71 726 432</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 025 000	1 025 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 025 000</b>	<b>1 025 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 410 471</b>	<b>72 751 432</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-247	5 925
Övriga fordringar	Not 13	262 640	222 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	303 477	286 738
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>565 870</b>	<b>515 506</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	7 812 420	6 208 633
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 812 420</b>	<b>6 208 633</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 378 290</b>	<b>6 724 139</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>90 788 761</b>	<b>79 475 571</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 160 960	4 160 960	
Fond för yttre underhåll	7 855 088	6 710 088	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 016 048</b>	<b>10 871 048</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 719 511	7 184 949	
Årets resultat	1 849 795	-1 320 438	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 569 306</b>	<b>5 864 511</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 585 354</b>	<b>16 735 559</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 223 136	37 128 414
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 223 136</b>	<b>37 128 414</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 254 159	22 555 525
Leverantörsskulder		454 001	1 566 104
Skatteskulder	Not 17	88 962	45 912
Övriga skulder		163 009	22 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 020 140	1 421 102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 980 271</b>	<b>25 611 598</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>90 788 761</b>	<b>79 475 571</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	
Stomme	Komponent	120 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	Komponent	20-50 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m.	Komponent	20-50 år
Inre ytskikt m.m.	Komponent	10-15 år
Djupbehållare	Komponent	20 år
Arbetsfordon Bil	Komponent	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	9 294 972	8 980 611
Hyror, garage	419 480	334 544
Hyror, p-platser	123 190	92 923
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 387	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 700	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 821 555</b>	<b>9 408 078</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	0	42 398
Övriga avgifter	1 700	0
Övriga ersättningar	23 792	30 207
Återvunna fordringar	1 064	3 141
Erhållna statliga bidrag	49 621	0
Övriga rörelseintäkter	105 172	74 019
Försäkringsersättningar	1 302 469	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 483 819</b>	<b>149 765</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	0	-512 998
Reparationer	-1 382 283	-3 125 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 091 502	-1 048 452
Försäkringspremier	-419 547	-403 431
Kabel- och digital-TV	-82 614	-202 463
Återbäring från Riksbyggen	2 200	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 800
Obligatoriska besiktningar	-25 877	-17 100
Snö- och halkbekämpning	-235 311	-100 015
Förbrukningsinventarier	-73 049	-127 309
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 424
Vatten	-313 547	-288 614
Fastighetsel	-129 449	-78 547
Uppvärmning	-1 545 388	-1 425 503
Sophantering och återvinning	-347 610	-283 466
Förvaltningsarvode drift	-162 789	-154 410
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 806 766</b>	<b>-7 779 132</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-165 335	-160 285
IT-kostnader	-61 611	-25 196
Arvode, yrkesrevisorer	-26 000	-25 625
Övriga förvaltningskostnader	-77 477	-100 562
Kreditupplysningar	-9 067	-3 975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 045	-38 775
Telefon och porto	-11 735	-4 827
Medlems- och föreningsavgifter	-7 672	-6 150
Konsultarvoden	-135 159	-164 357
Bankkostnader	-2 721	-2 790
Advokat och rättegångskostnader	-106 250	0
Övriga externa kostnader	0	-2 383
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-623 071</b>	<b>-534 926</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-425 479	-442 395
Styrelsearvoden	-230 000	-230 000
Sammanträdesarvoden	-149 500	-199 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 900	-16 450
Övriga personalkostnader	-10 029	-21 240
Sociala kostnader	-283 530	-308 989
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 127 437</b>	<b>-1 218 824</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 311 492	-756 708
Avskrivning Markinventarier	-16 681	-16 681
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 200	-4 200
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 332 373</b>	<b>-777 589</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	98 400	98 400
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>98 400</b>	<b>98 400</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-713 784	-690 516
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-713 784</b>	<b>-690 516</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	89 732 910	89 732 910
Mark	3 600 000	3 600 000
Djupbehållare	333 619	333 619
	<b>93 666 529</b>	<b>93 666 529</b>
<b>Pågående ny- till- och ombyggnad</b>		
Takrenovering	16 793 460	0
	<b>16 793 460</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>110 459 989</b>	<b>93 666 529</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-27 688 140	-26 931 433
Djupbehållare	-83 405	-66 724
	<b>-27 771 545</b>	<b>-26 998 157</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 311 492	-756 708
Årets avskrivning djupbehållare	-16 681	-16 681
	<b>-1 328 173</b>	<b>-773 389</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 099 718</b>	<b>-27 771 546</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>64 566 811</b>	<b>65 894 983</b>

**Varav**

Byggnader	60 733 278	62 044 769
Mark	3 600 000	3 600 000
Djupbehållare	233 533	250 214

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Bil	42 000	42 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Bil	-12 600	-8 400
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-12 600</b>	<b>-8 400</b>
Bil	-4 200	-4 200
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 200</b>	<b>-4 200</b>
Bil	-16 800	-12 600
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 800</b>	<b>-12 600</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 200</b>	<b>29 400</b>
<b>Varav</b>		
Bilar och andra transportmedel	25 200	29 400

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
2 050 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	1 025 000	1 025 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 025 000</b>	<b>1 025 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	262 640	222 843
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>262 640</b>	<b>222 843</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	213 739	205 808
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 814	64 589
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 033	10 032
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 015	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	877	6 309
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>303 477</b>	<b>286 738</b>





**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 044 170	5 341 661
Transaktionskonto	5 768 250	866 973
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 812 420</b>	<b>6 208 633</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	69 477 295	59 683 939
Kortfristig del av långfristigt lån	-34 172 515	-21 969 041
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-81 644	-586 484
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 223 136</b>	<b>37 128 414</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2022-01-21	12 226 541,00	-12 226 541,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2022-09-09	9 742 500,00	-9 742 500,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,31%	2023-06-09	0,00	9 742 500,00	0,00	9 742 500,00
STADSHYPOTEK	2,23%	2023-07-11	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,59%	2023-11-10	14 555 015,00	0,00	125 000,00	14 430 015,00
SBAB	0,93%	2024-05-10	11 493 183,00	0,00	81 644,00	11 411 539,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-01-30	0,00	12 226 541,00	0,00	12 226 541,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2026-06-01	11 666 700,00	0,00	0,00	11 666 700,00
<b>Summa</b>			<b>59 683 939,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>206 644,00</b>	<b>69 477 295,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 206 644 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	88 962	45 912
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>88 962</b>	<b>45 912</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna löner	42 780	48 151
Upplupna räntekostnader	139 770	56 670
Upplupna driftskostnader	43 813	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	525 805	301 736
Upplupna elkostnader	17 690	13 003
Upplupna vattenavgifter	32 548	24 331
Upplupna värmekostnader	243 223	193 806
Upplupna kostnader för renhållning	53 683	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 091	374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 208	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	747 530	757 031
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 020 140</b>	<b>1 421 102</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckningar	90 087 000	90 087 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Mathias Idbrant

---

Martin Woszczynski

---

Jenny Helg

---

Diana Färenstedt

---

Annette Lundgren

---

Kazimiera Kurzydlo

---

Helena Wester

Vår revisionsberättelse lämnats

---

Per Engzell  
Engzells Revisionsbyrå AB

---

Victor Öberg  
Föreningsvald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# RB BRF Silfverdalen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Silfverdalen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557492760556

## Dokument

RB Brf Silfverdalen ÅR 2022

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-05-15 12:02:57 CEST (+0200) av Hülya Bahar (HB)

Färdigställt 2023-05-16 07:24:57 CEST (+0200)

## Initierare

Hülya Bahar (HB)

Riksbyggen

[hulya.bahar@riksbyggen.se](mailto:hulya.bahar@riksbyggen.se)

## Signerande parter

Mathias Idbrant (MI)

[mathias.idbrant@silfverdalen.se](mailto:mathias.idbrant@silfverdalen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATHIAS NILSSON IDBRANT"  
Signerade 2023-05-15 12:14:24 CEST (+0200)

Martin Woszczyński (MW)

[martin.w@live.se](mailto:martin.w@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTIN WOSZCZYNSKI"  
Signerade 2023-05-15 12:29:28 CEST (+0200)

Jenny Helg (JH)

[jennyhelg@gmail.com](mailto:jennyhelg@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY HELG"  
Signerade 2023-05-15 12:05:47 CEST (+0200)

Diana Färenstedt (DF)

[diana-fransson@hotmail.com](mailto:diana-fransson@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DIANA FÄRENSTEDT"  
Signerade 2023-05-15 19:05:20 CEST (+0200)

Annette Lundgren (AL)

[annettelundgren@hotmail.com](mailto:annettelundgren@hotmail.com)

Kazimiera Kurzydło (KK)

[katarina@anemonstad.se](mailto:katarina@anemonstad.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557492760556



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNETTE LUNDGREN"  
Signerade 2023-05-15 12:34:35 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KAZIMIERA KURZYDLO"  
Signerade 2023-05-15 16:06:43 CEST (+0200)

Helena Wester (HW)  
Helena.Wester@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tiina Helena Wester"  
Signerade 2023-05-15 18:05:25 CEST (+0200)

Victor Öberg (VÖ)  
victor.oberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VICTOR ÖBERG"  
Signerade 2023-05-15 19:24:33 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)  
Engzells Revisionsbyrå AB  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2023-05-16 07:24:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



# Verifikat

Transaktion 09222115557492760556

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

