



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Silvieberg

716419-8058

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Verksamhetsberättelse

Bostadsrättsföreningen Silvieberg äger sedan den 1 juni 1994 fastigheterna Silvieberg 2 (garage med garageplatser inomhus och parkeringsplatser utomhus) samt Silvieberg 3 (bostadshus för medlemmar, hyresgäster och lokalhyresgäster). 2019 friköptes marken för bostadshuset från staten och ägs nu av föreningen. Marken för Silvieberg 2 upplåts fortfarande med tomträtt.

Händelser under räkenskapsåret

Som styrelsen tidigare beslutat genomfördes en årlig amortering på 2 Mkr av föreningens lån. Därutöver genomfördes även ytterligare en amortering på 6 Mkr eftersom likviditeten medgav detta.

Styrelsen beslöt under året att genomföra en renovering av samtliga bostadsfönster. Efter genomfört arbete ska fönsterna inte kräva underhåll på minst 15 år. Projektet förväntas pågå under 2-3 år.

Vidare beslöt styrelsen att under 2022 genomföra injustering av värmesystemet för bostäderna så att en reduktion av energianvändningen kan uppnås genom en effektivare värmedistribution. Arbetet resulterar också i att samtliga radiatorer i lägenheterna når full funktion.

Under året har vi haft en del problem med både vattenskador och inbrott vilket föranlett ett antal förändringsåtgärder och utredningar. Låssystemen på branddörrarna in till vinden har förstärkts. Vidare pågår utredningar om förändringar avseende renoveringsregler, kamerabevakning mm.

I garagets övre plan har efterfrågan på laddstationer till elbilar ökat vilket föranlett styrelsen att utreda förutsättningarna för att kunna installera mer ström för kommande behov.

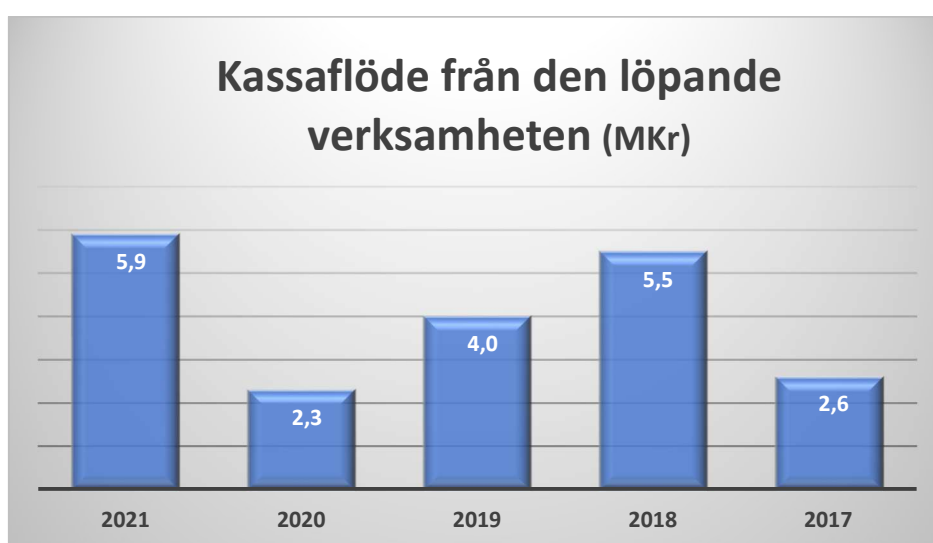
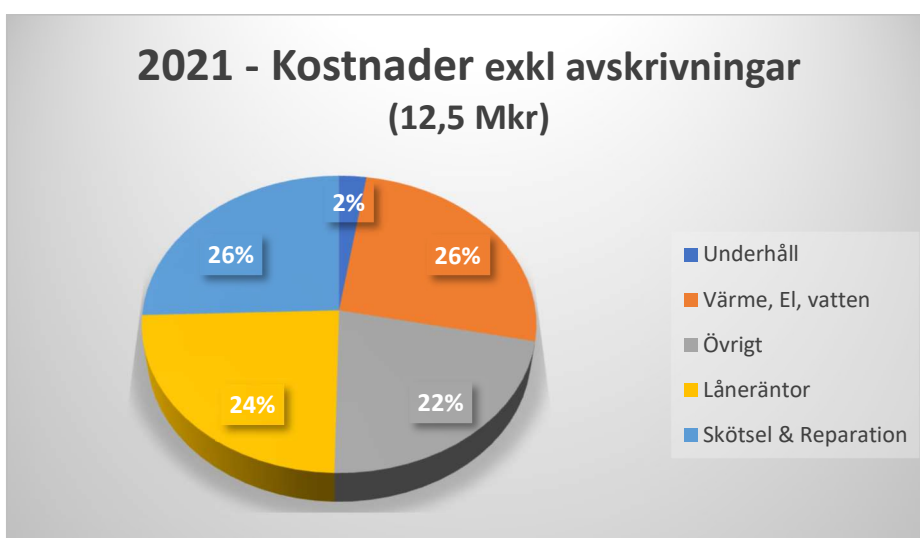
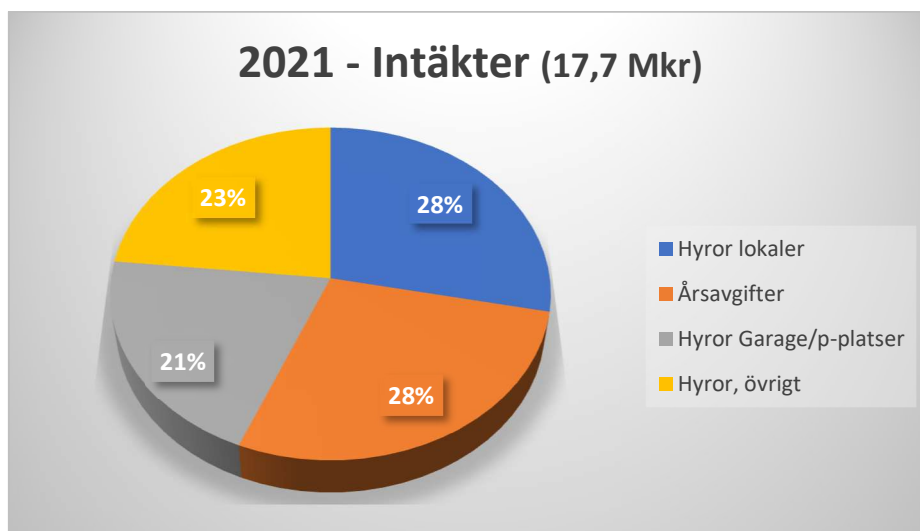
Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som genomförs vart tredje år för lokaler har under året genomförts med godkänt resultat. Det innebär att huset uppfyller de krav som finns för ventilation av både lokaler och bostäder (godkänt 2020).

Eftersom även 2021 har varit ett besvärligt år med anledning av den pågående pandemin, konstaterar vi tacksamt att påverkan på föreningens ekonomi på grund av detta har varit försumbar.

Medlemsaktiviteter

Ordinarie föreningsstämma senarelades till den 27 maj 2021 med hänsyn taget till pandemin. Stämman genomfördes i garaget med social distansering som påbjudits. Till stämman hade 37 lägenheter av 156 registrerats.

Den 9 december genomförde föreningen ett välbesökt informationsmöte i Silviebergssrummet med hänsyn tagit till rådande riktlinjer från Folkhälsomyndigheten. Detta var första gången som ett medlemsmöte kunde genomföras i detta rum efter ombyggnationen där.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silvieberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (tusental), kkr.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen registrerades 1987 och har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Silvieberg 3, belägen i stadsdelen Marieberg, Stockholms stad. Fastigheten omfattar 8 609 kvm och är bebyggd med ett nio vånings bostadshus bestående av 198 bostäder, nio kontorslokaler och lagerlokaler. Bostadsytan uppgår till 17 179 kvm.

Därutöver förvaltar föreningen även en angränsande fastighet, Silvieberg 2, vilken är upplåten med tomträtt av Statens Fastighetsverk. Fastigheten omfattar 6 419 kvm och är bebyggd med en garagebyggnad i tre våningar innehållandes 181 parkeringsplatser samt förråd och kontorslokaler. På fastigheten finns dessutom en utomhusparkering med 131 platser.

Av de 198 bostäderna är 156 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen. Av övriga bostäder är 35 studentlägenheter, samtliga uthyrda till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, jämte sex uthyrda lägenheter och en lägenhet som disponeras av föreningens medlemmar som gästrum. Lokalerna är alla uthyrda till företag på marknadsmässiga villkor.

Genom avtal förvaltas bägge fastigheterna av Sweax AB. Uppdraget omfattar ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Föreningen är ett privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening").

Fastigheterna har under året varit försäkrade i Brandkontoret.

Efter senaste stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Lennart Henriz, ordförande, Mats Magnusson, sekreterare, Viveca Everhed, ekonomiansvarig, Stellan Broman, Lars Dixelius, Göran Norell och Per Skärström, ledamöter.

Styrelsen har under 2021 hållit 13 protokollförda sammanträden. Därutöver har hela eller delar av styrelsen haft 11 förvaltarmöten, likaså protokollförda, med Sweax AB samt ett stort antal möten med olika leverantörer och konsulter.

Väsentliga händelser under året

I december slöt föreningen och Stiftelsen Stockholms Studentbostäder ett avtal om att samtliga 35 studentlägenheter, som stiftelsen hyr av föreningen, skall återlämnas till Brf Silvieberg senast den sista december 2025. Direkt efter avtalstecknandet påbörjades processen av återlämnandet av de tre första studentlägenheterna. Bedömningen är att detta återlämnade kommer ske relativt jämnt under den avtalade perioden. Föreningens syfte med uppgörelsen är att snarast upplåta återlämnade lägenheter till bostadsrätter och försälja dessa på marknadsmässiga villkor.

Det under 2019 genomförda friköpet av tomten Silvieberg 3 har för 2021 inneburit besparingar om cirka 4 Mkr under året beräknat som skillnaden mellan faktisk räntekostnad och den aviserade tomträtsavgälden.

Som framgår nedan redovisas årets omsättning till 17,7 (16,9) miljoner kronor vilket gav ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 5,9 (2,3) miljoner kronor. När influten medlemsinsats, upplåtelseavgift och amortering inräknas uppgår det totala kassaflödet till 6,4 (-12,8) miljoner kronor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 236 (233) medlemmar. Under året har 10 (6) bostadsrätter överlåtits varav 6 (4) på marknadsmässiga villkor till ett medelpris av 98 596 (83 822) kr per kvm. Styrelsen har medgivit andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenheter i 4 (4) fall.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (Mkr)	17 746	16 929	15 718	15 584	15 621
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	2 131	-564	625	391	20
Soliditet (%)	48	45	44	96	98
Kassaflöde från den löpande verksamheten (Mkr)	5,9	2,3	4,0	5,5	2,6
Amorteringar (Mkr)	8	15	0	0	0
Räntebärande lån (kkv/kvm)	10	10	11	0	0
Medelränta lån (%)	1,5	1,5	1,4	0	0
Årsavgift (kr/kvm)	325	270	270	270	270

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (kkkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	115 510	102 069	4 381	-41 826	-564	179 569
Nyupplåtelse	843	7 657				8 500
Disposition av föregående års resultat:			770	-1 334	564	0
Årets resultat					2 131	2 131
Belopp vid årets utgång	116 353	109 726	5 151	-43 160	2 131	190 200

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-43 160 394
årets vinst	2 131 449
	-41 028 945
behandlas så att till yttre fond avsätts	771 000
i ny räkning överföres	-41 799 945
	-41 028 945

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
kkkr		-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 746	16 929
Summa rörelseintäkter		17 746	16 929
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 792	-10 370
Övriga externa kostnader	4	-248	-507
Personalkostnader	5	-447	-397
Avskrivningar		-3 108	-3 125
Summa fastighetskostnader		-12 595	-14 399
Rörelseresultat		5 151	2 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 024	-3 106
Summa finansiella poster		-3 020	-3 095
Resultat efter finansiella poster		2 131	-564
Resultat före skatt		2 131	-564
Årets resultat		2 131	-564

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
kkkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	380 386	383 486
Inventarier, maskiner och verktyg	7	75	83
Summa materiella anläggningstillgångar		380 461	383 569
Summa anläggningstillgångar		380 461	383 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 148	3 203
Övriga fordringar	8	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		414	354
Summa kortfristiga fordringar		3 571	3 566
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 601	9 238
Summa kassa och bank		15 601	9 238
Summa omsättningstillgångar		19 172	12 804
SUMMA TILLGÅNGAR		399 633	396 373

Balansräkning

kkkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		226 078	217 578
Fond för yttre underhåll		5 151	4 381
Summa bundet eget kapital		231 229	221 959

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-43 160	-41 826
Årets resultat		2 131	-564
Summa fritt eget kapital		-41 029	-42 390
Summa eget kapital		190 200	179 569

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	146 000	188 000
Summa långfristiga skulder		146 000	188 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	56 000	22 000
Förskott från medlem hyresgäst		8	5
Periodiserade avgifter och hyror		4 972	4 732
Leverantörsskulder		931	739
Skatteskulder		115	286
Övriga skulder	10	415	434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		992	608
Summa kortfristiga skulder		63 433	28 804

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		399 633	396 373
---------------------------------------	--	----------------	----------------

Kassaflödesanalys

kkkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 131	-564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 108	3 125
Betald skatt		-171	174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 068	2 735
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		55	-326
Förändring av kortfristiga fordringar		-60	-53
Förändring av leverantörsskulder		192	-326
Förändring av kortfristiga skulder		608	259
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 863	2 289
Investeringsverksamheten			
Investering maskiner och inventarier		0	-83
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-83
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av medlemsinsats och upplåtelseavgift		8 500	0
Upptagna lån och amorteringar		-8 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		500	-15 000
Årets kassaflöde		6 363	-12 794
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 238	22 033
Likvida medel vid årets slut		15 601	9 238

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.

Belopp anges i tusental om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker med linjär avskrivning

Byggnader	0,8%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Räntebärande lån (kk/kvm)

Föreningens lån per kvm total yta

Årsavgift (kr/kvm)

Debiterad årsavgift per kvm upplåten bostadsrättsyta

Not Eventualförpliktelser

Inga

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning Silvieberg 3	225 000	225 000
Fastighetsinteckning Silvieberg 2	6 800	6 800
	231 800	231 800

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En tidigare uthyrd lägenhet uppläts i februari 2022 med bostadsrätt till marknadspris. Därmed uppgår antal bostadsrättslägenheter till 157.

Föreningen räknar med intäkter under 2022 och följande år från ett flertal lägenhetsupplåtelser till följd av avtalet med Stiftelsen Stockholms Studentbostäder. Detta bedöms i sin tur möjliggöra en väsentligt ökad amorteringstakt i jämförelse med tidigare planerade två miljoner kr per år. Mot denna bakgrund avtalades i februari med långgivaren Handelsbanken om ändringar i låneportföljen för att möjliggöra detta.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	4 973	4 141
Hyror	11 912	11 975
Övriga intäkter	836	747
Erhållna statliga bidrag	0	66
Försäkringsersättningar	26	0
	17 747	16 929

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Förvaltningskostnader*	1 633	1 666
Reparationer	1 558	1 004
Planerat underhåll	306	3 122
Fastighetsförsäkring	253	244
Fastighets- skatt och avgift	1 091	1 086
El	1 272	784
Uppvärmning	1 653	1 620
Vatten	310	289
Sophämtning	223	184
Kabel-TV/bredband	128	102
Tomträttsavtal	225	207
Övriga driftkostnader	140	63
	8 792	10 371

*Förvaltningskostnader innefattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	35	33
Konsulttjänster	127	273
Bankkostnader	8	9
Övriga verksamhetskostnader	79	193
	249	508

Not 5 Styrelsearvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden	386	350
Sociala kostnader	61	47
Styrelsearvoden	447	397

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 047	435 047
Utrangeringar	-1 468	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 579	435 047
Ingående avskrivningar	-51 562	-48 437
Utrangeringar	1 468	0
Årets avskrivningar	-3 100	-3 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 194	-51 561
Utgående redovisat värde	380 385	383 486
Taxeringsvärden byggnader	256 800	256 800
Taxeringsvärden mark	376 600	376 600
	633 400	633 400
Bokfört värde byggnader	145 667	148 767
Bokfört värde mark	234 719	234 719
	380 386	383 486

Not 7 Inventarier, maskiner och verktyg

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272	188
Inköp	0	84
Utrangeringar	-105	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167	272
Ingående avskrivningar	-189	-188
Utrangeringar	105	0
Årets avskrivningar	-8	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92	-189
Utgående redovisat värde	75	83

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9	9
	9	9

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån. Total lånebild 202 000 000 kr

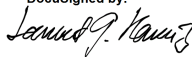
Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken Hypotekslån 10år	2,06	2029-03-01	48 000	50 000
Handelsbanken Hypotekslån 8 år	1,82	2027-03-01	60 000	60 000
Handelsbanken Hypotekslån 5 år	1,25	2024-03-01	40 000	40 000
Handelsbanken Hypotekslån 3 år	0,92	2022-03-01	40 000	40 000
Handelsbanken Hypotekslån rörl	0,42	2022-03-04	14 000	20 000
			202 000	210 000
Kortfristig del (ingår ovan) av långfristig skuld			56 000	22 000


Kortfristig del avser lån med omsättningsdag inom ett år (54 Mkr) samt kommande årets amortering (2 Mkr).

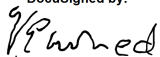
Not 10 Övriga skulder


	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto för moms	326	345
Personalskatt	58	58
Lagstadgade sociala avgifter	31	31
	415	434

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

DocuSigned by:

853B75EA6A10423...
Lennart Henriz
Ordförande

DocuSigned by:

615DEC03005F4AB...
Mats Magnusson

DocuSigned by:

8D4FB3D162044C5...
Viveca Everhed

DocuSigned by:

58EC9A19046F401...
Stellan Broman

DocuSigned by:

8ED534FD6E3A448...
Per Skärström

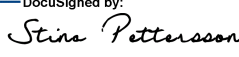
DocuSigned by:

6A71CA2987FC4F4...
Lars Dixelius

DocuSigned by:

0C1279846F2C471...
Göran Norell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

DocuSigned by:

54E54D7B9EF44B7...
Stina Pettersson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

DocuSigned by:

6C64713BE13943F...
Kristian Gustafsson
Förtroendevald revisor