



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Silvieberg 3

716419-8058

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Verksamhetsberättelse

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

Händelser under räkenskapsåret

Efter flera års förberedelser genomfördes våningsplansprojektet under 2020. Projektet omfattade renovering av bostadshusets samtliga 63 våningsplan. Våningsplanen fick nya ytskikt och sopnedkassen togs bort. Ny marmorsockel längs golvet tillfördes samt en effektiv LED-armatur i taket installerades.

Under året färdigställdes även en nödvändig ombyggnad för att förbättra brandskyddet för lokalyresgäster i fastigheten. Ombyggnaden bidrog till att föreningens samlingslokal (kallad Silviebergssrummet) har fått möjlighet att öka antalet personer som kan samlas till över 100 personer.

Hissen från nedre delen av Fyrverkarbacken till huset, kallad Fyrverkarhissen, har sedan den installerades 2003 krävt ett polistillstånd eftersom hissen byggdes på stadens mark. Under 2020 lyckades föreningen komma överens med Stockholm Stad så att vi från och med nu har ett kostnadsfritt servitut för Fyrverkarhissen. Det innebär att föreningen slipper söka årliga polistillstånd och den kostnad det medför.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som skall genomföras vart sjätte år för bostäder har under året genomförts och godkänts. Det innebär att ventilationen i huset och bostäderna uppfyller de krav som finns för ventilation för bostäder.

Eftersom 2020 har varit ett besvärligt år med anledning av den pågående pandemin, kan vi med en viss tacksamhet konstatera att de ekonomiska följderna för föreningen på grund av detta har varit försumbara.

Medlemsaktiviteter

Ordinarie föreningsstämma senarelades till den 28 maj 2020 med hänsyn taget till pandemin. Stämman genomfördes i garaget med social distansering som påbjudits. Till stämman hade 40 medlemslagenheter av 155 registrerats.

Den 2 december genomförde föreningen för första gången en digital frågestund som ett komplement till den övriga information som distribuerades till medlemmarna under hösten 2020.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silvieberg 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 niovånings 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 155 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen. Av övriga bostäder är 35 studentlägenheter, samtliga uthyrda till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, jämte sju 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 2020 hållit 12 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

Tomträttsavgälden till Statens fastighetsverk för Silvieberg 2 den kommande tioårsperioden fastställdes genom dom (Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt). Tomträttsupplåtelsen gäller till och med 2060 med avgäldsrevidering vart tionde år.

Det under 2019 genomförda friköpet av tomten Silvieberg 3 har för 2020 inneburit besparingar om cirka 3 Mkr under året beräknat som skillnaden mellan faktisk räntekostnad och den aviserade tomträttsavgälden.

Som framgår nedan redovisas årets omsättning till 16,9 (15,7) miljoner kronor vilket gav ett kassamässigt överskott för verksamheten om 2,2 (4,0) miljoner kronor. När låneamortering om 15 miljoner kronor inräknas uppgår årets totala kassaflöde till -12,8 (1,5).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 233 (235) medlemmar. Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtit på marknadsmässiga villkor till ett medelpris av 83 822 (73 485) kr per kvm. Styrelsen har medgivit andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenheter i 4 (3) fall.

Flerårsöversikt (kkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 929	15 718	15 584	15 621	14 952
Resultat efter finansiella poster	-564	625	391	20	-7 815
Soliditet (%)	45	44	96	98	98

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	115 580	101 998	3 611	-41 681	625	180 133
Omklassificering	-70	70				0
Disposition av föregående års resultat:			770	-145	-625	0
Årets resultat					-564	-564
Belopp vid årets utgång	115 510	102 068	4 381	-41 826	-564	179 569

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-41 825 918
årets förlust	-564 475
	-42 390 393
behandlas så att till yttre fond avsätts	770 000
i ny räkning överföres	-43 160 393
	-42 390 393

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
kkkr			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 929	15 719
Summa rörelseintäkter		16 929	15 719
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 370	-8 310
Övriga externa kostnader	4	-507	-442
Personalkostnader	5	-397	-404
Avskrivningar		-3 125	-3 372
Summa fastighetskostnader		-14 399	-12 528
Rörelseresultat		2 530	3 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 106	-2 598
Summa finansiella poster		-3 094	-2 566
Resultat efter finansiella poster		-564	625
Resultat före skatt		-564	625
Årets resultat		-564	625

Balansräkning

kkkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	383 486	386 610
Inventarier, maskiner och verktyg	7	83	0
Summa materiella anläggningstillgångar		383 569	386 610

Summa anläggningstillgångar **383 569** **386 610**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 203	2 877
Övriga fordringar	8	9	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		354	301
Summa kortfristiga fordringar		3 566	3 253

Kassa och bank

Kassa och bank		9 238	22 033
Summa kassa och bank		9 238	22 033
Summa omsättningstillgångar		12 804	25 286

SUMMA TILLGÅNGAR **396 373** **411 896**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
kkkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		217 578	217 578
Fond för yttre underhåll		4 381	3 611
Summa bundet eget kapital		221 959	221 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 826	-41 681
Årets resultat		-564	625
Summa fritt eget kapital		-42 390	-41 056
Summa eget kapital		179 569	180 133
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	188 000	190 000
Summa långfristiga skulder		188 000	190 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 000	35 000
Förskott från kunder		5	4
Förskottsbetalda avgifter och hyror		4 732	4 788
Leverantörsskulder		739	1 065
Skatteskulder		286	179
Övriga skulder	10	434	392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		608	335
Summa kortfristiga skulder		28 804	41 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		396 373	411 896

Kassaflödesanalys

kkkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-564	625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 125	3 372
Betald skatt		174	77
Resultat efter finansiella poster		2 735	4 074
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-326	-384
Förändring av kortfristiga fordringar		-53	475
Förändring av leverantörsskulder		-326	-246
Förändring av kortfristiga skulder		259	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 289	3 957
Investeringsverksamheten			
Investering maskiner och inventarier		-83	0
Investering mark		0	-234 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-83	-234 719
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av medlemsinsats och upplåtelseavgift		0	7 325
Upptagna lån och amorteringar		-15 000	225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000	232 325
Årets kassaflöde		-12 794	1 563
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		22 033	20 471
Likvida medel vid årets slut		9 239	22 034

Noter

kkkr

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 tusentals kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Not Eventualförpliktelser

Inga

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 (112,4 kvm) upplåts i februari med bostadsrätt till marknadspris. Därmed uppgår antal bostadsrättslägenheter till 156 (155).

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	4 141	4 142
Hyror	11 975	10 848
Övriga intäkter	747	728
Erhållna statliga bidrag	66	0
	16 929	15 718

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader*	1 666	1 768
Reparationer	1 004	768
Planerat underhåll	3 122	1 019
Fastighetsförsäkring	244	239
Fastighets- skatt och avgift	1 086	1 075
El	784	656
Uppvärmning	1 620	1 640
Vatten	289	276
Sophämtning	184	165
Kabel-TV/bredband	102	146
Tomträttsavtal	207	434
Besiktningar/inspektioner	0	12
Övriga driftkostnader	63	112
	10 371	8 310

*Förvaltningskostnader innefattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	33	32
Konsulttjänster	273	237
Kundförluster	0	16
Bankkostnader	9	8
Övriga förvaltarkostnader	193	150
	508	443

Not 5 Styrelsearvoden

	2020	2019
Styrelsearvoden	350	344
Sociala kostnader	47	60
Styrelsearvoden	397	404

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 047	200 328
Inköp	0	234 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 047	435 047
Ingående avskrivningar	-48 437	-45 066
Årets avskrivningar	-3 124	-3 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 561	-48 438
Utgående redovisat värde	383 486	386 609
Taxeringsvärden byggnader	256 800	256 800
Taxeringsvärden mark	376 600	376 600
	633 400	633 400
Bokfört värde byggnader	148 767	151 891
Bokfört värde mark	234 719	234 719
	383 486	386 610

Not 7 Inventarier, maskiner och verktyg

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188	188
Inköp	84	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272	188
Ingående avskrivningar	-188	-188
Årets avskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189	-188
Utgående redovisat värde	83	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9	75
	9	75

Not 9 Skulder till kreditinstitut

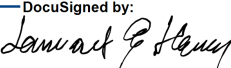
Nedan framgår fördelning av lån. Total lånebild 210 000 000 kr

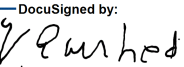
	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Långgivare		
Handelsbanken Hypotekslån 10 år	50 000	50 000
Handelsbanken Hypotekslån 8 år	60 000	60 000
Handelsbanken Hypotekslån 5 år	40 000	40 000
Handelsbanken Hypotekslån 3 år	40 000	40 000
Handelsbanken Hypotekslån rörligt	20 000	35 000
	210 000	225 000
Kortfristig del (ingår ovan) av långfristig skuld	22 000	35 000
Kortfristig del avser lån med omsättningsdag inom ett år samt kommande årets amortering		

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	345	293
Personalskatt	58	65
Lagstadgade sociala avgifter	31	34
	434	392

Stockholm

DocuSigned by:

853B75EA6A10423...
Lennart Henriz
Ordförande


DocuSigned by:

8D4FB3D162044C5...
Viveca Everhed

DocuSigned by:

8ED534FD6E3A448...
Per Skärström

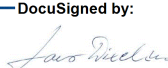
DocuSigned by:

0C1279846F2C471...
Göran Norell

DocuSigned by:

615DEC03005F4AB...
Mats Magnusson

DocuSigned by:

56EC9A19046F401...
Stellan Broman

DocuSigned by:

6A71CA2987FC4F4...
Lars Dixelius

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

DocuSigned by:

54E54D7B9EF44B7...
Stina Pettersson
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

6C64713BE13943F...
Kristian Gustavson
Revisor