

Årsredovisning 2020

Brf Silverdalshöjden

Org nr 769617-4213



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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Silverdalshöjden, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 11.
Under året har föreningen amorterat 948 733 kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 82 000 tkr, varav byggnadsvärde 57 000 tkr och markvärde 25 000 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 2020 uppgår till 715 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 2020, genomsnittlig årsavgift var 689 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter 2021.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 april 2020 haft följande sammansättning:

Susanne Classon Sjölund	Ledamot
Daniel Hannerz	Ledamot
Cecilia Lundgren	Ledamot
Fredrik Steiring	Ledamot
Farnaz Zangouei	Ledamot
Jessica Sandén Karlsson	Suppleant
Veronica Larsson	Suppleant
Jonas Wrenninge	Suppleant
Caroline Ohlsson	Suppleant
Jingwen Shang	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB Ordinarie och suppleant
Huvudansvarig Mats Blomgren

Valberedning

Jeanette Sandèn-Karlsson
Lina Steiring

Sammanställande

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	69	69
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	13
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-8</u>	<u>-16</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	70	69

Under året har 6 bostadsrätter överlåts. Styrelsen har under året inte medgivit att någon lägenhet upplåtits i andra hand.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 059,50	3 070,75	3 140,78	3 136,49
Resultat efter finansiella poster, tkr	-236,27	-155,29	51,82	180,22
Resultat exkl avskrivningar, tkr	739,00	815,00	1 062,00	1 141,24
Soliditet, %	75,98	75,46	74,61	74,78
Bokfört värde fastighet/kvm, kr	32 755,00	33 004,00	33 302,00	33 502,00
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,18	1,11	0,88
Fastighetslån/kvm, kr	7 791,00	8 041,00	8 337,00	8 372,00
Fastighetens belåningsgrad, %	23,31	23,75	24,73	24,99

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

Förändring av 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	3 533 751	-2 560 867	-155 287	97 317 597
			873 000	-1 028 287	155 287	0
Årets resultat					-236 265	-236 265
Belopp vid årets utgång	36 499 000	60 001 000	4 406 751	-3 589 154	-236 265	97 081 332

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 589 154
årets förlust	-236 265
	-3 825 419

behandlas så att

avsättning görs till yttre fond

i ny räkning överföres

873 000
-4 698 419
-3 825 419

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 059 496	3 070 746
Övriga rörelseintäkter		25 548	0
Summa rörelseintäkter		3 085 044	3 070 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 575 650	-1 609 706
Övriga externa kostnader	4	-222 267	-182 529
Personalkostnader	5	-180 471	-94 750
Avskrivningar	6, 7	-970 059	-970 059
Summa rörelsekostnader		-2 948 447	-2 857 044
Rörelseresultat		136 597	213 702
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 862	-368 989
Summa finansiella poster		-372 862	-368 989
Resultat efter finansiella poster		-236 265	-155 287
Årets resultat		-236 265	-155 287

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	126 368 423	127 329 440
Inventarier, verktyg och installationer	7	71 588	80 630
Summa materiella anläggningstillgångar		126 440 011	127 410 070
Summa anläggningstillgångar		126 440 011	127 410 070
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	104
Övriga fordringar	8	861 742	1 094 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	185 947	177 959
Summa kortfristiga fordringar		1 047 689	1 272 156
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	288 577	288 577
Summa kassa och bank		288 577	288 577
Summa omsättningstillgångar		1 336 266	1 560 733
SUMMA TILLGÅNGAR		127 776 277	128 970 803

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 500 000	96 500 000
Fond för yttre underhåll		4 406 751	3 533 751
Summa bundet eget kapital		100 906 751	100 033 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 589 154	-2 560 866
Årets resultat		-236 265	-155 288
Summa fritt eget kapital		-3 825 419	-2 716 154
Summa eget kapital		97 081 332	97 317 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 760 130	30 883 881
Summa långfristiga skulder		7 760 130	30 883 881
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 311 451	136 433
Förskott från kunder		0	465
Leverantörsskulder		113 494	200 725
Skatteskulder		67 584	65 856
Övriga skulder	12	70 011	3 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	372 275	362 696
Summa kortfristiga skulder		22 934 815	769 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 776 277	128 970 803

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-236 265	-155 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		970 059	970 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		733 794	814 772
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		104	-104
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 870	305 008
Förändring av leverantörsskulder		-87 231	-364 297
Förändring av kortfristiga skulder		77 702	-8 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten		716 500	747 063
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-948 733	-1 142 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-948 733	-1 142 342
Årets kassaflöde		-232 233	-395 279
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 382 522	1 777 800
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 150 288	1 382 522

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

	2020	2019
Årsavgifter	2 600 772	2 600 722
Övriga ej momspl. ers.	165	583
P-plats och garage	359 766	301 482
Kabel-tv och bredband	115 200	115 200
Övriga objekt	19 388	22 376
Hyses- och avgiftsbortfall	-35 800	-41 400
Årsavgifter reducering	0	-8 050
Vatten, ej moms	0	79 828
Öres- och kronutjämning	4	5
	3 059 495	3 070 746

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	81 406	81 603
Trädgårdsskötsel	64 937	120 357
Kostnader i samband med städdagar	0	5 245
Städkostnader	72 333	66 564
Hyra av entrémattor	31 655	29 100
Serviceavtal	0	6 250
Hisskostnader	44 281	42 465
Besiktningkostnader	0	3 353
Gemensamhetsanläggning	71 870	96 165
Reparationer	172 097	197 341
Hissreparationer	51 050	5 799
Planerat underhåll	0	61 560
El	72 873	98 984
Värme	348 615	344 175
Vatten och avlopp	135 266	122 818
Avfallshantering	109 778	103 221
Försäkringskostnader	67 082	54 778
Kabel-tv	154 319	136 626
Teknisk förvaltning	43 155	31 854
Försäkringsersättningar	0	-6 858
Förbrukningsinventarier	49 273	4 788
Förbrukningsmaterial	5 660	3 519
	1 575 650	1 609 707

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	33 792	33 744
Porto	3 000	3 000
Föreningsgemensamma kostnader	0	595
Revisionsarvode	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	100 190	95 092
Bankkostnader	2 329	2 000
Konsultarvoden	28 900	7 670
Kontorsmaterial	7 000	1 887
Övriga poster	8 925	7 291
Trycksaker	5 100	0
Årsredovisning tryck/publicera	1 781	0
	222 267	182 529

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	137 325	72 098
Sociala avgifter på arvoden	43 146	22 652
	180 471	94 750

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	133 460 000	133 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 460 000	133 460 000
Ingående avskrivningar	-6 130 560	-5 169 543
Årets avskrivningar	-961 017	-961 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 091 577	-6 130 560
Utgående redovisat värde	126 368 423	127 329 440
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	82 000 000	82 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 40 837 900 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	90 425	90 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 425	90 425
Ingående avskrivningar	-9 795	-753
Årets avskrivningar	-9 042	-9 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 837	-9 795
Utgående redovisat värde	71 588	80 630

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31	149
Avräkningskonto förvaltare	861 711	1 093 944
	861 742	1 094 093

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald tv/bredband	12 752	12 579
Förutbetalda försäkringspremier	58 905	55 302
Förutbetald ekonomisk förvaltning	26 779	26 110
Förutbetald fastighetsskötsel	28 073	44 194
Förutbetald trädgårdsskötsel	16 219	0
Förutbetald MBF Jan	3 315	2 990
Förutbetald MBF Feb	3 055	2 990
Förutbetald MFB Mars	3 055	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	33 794	33 794
	185 947	177 959

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	288 577	288 577
	288 577	288 577

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB Nr 20962526	0,82	2021-03-17	10 501 250	11 366 250
SBAB Nr 20962550	1,45	2021-12-09	11 658 961	11 704 311
SBAB Nr 20962593	1,24	2023-02-14	7 911 370	7 949 753
			30 071 581	31 020 314
Kortfristig del av långfristig skuld			151 240	136 433

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

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	4 669	3 150
Förskottsbetald moms	-19	0
Avräkning sociala avgifter	33 438	0
Personalskatt	31 923	0
	70 011	3 150

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	5 206	0
Städkostnad	5 559	5 559
Elkostnad	6 842	7 181
Fjärrvärme	48 268	51 443
Avfall	9 952	12 506
Vatten & Avlopp	11 637	10 378
Fastighetskostnad	12 223	0
Beräknat Rev. arvode	25 000	25 000
Förutbetalda månadsavgifter	247 588	250 630
	372 275	362 697

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Stockholm

Susanne Classon Sjölund

Daniel Hannerz

Fredrik Steiring

Farnaz Zangouei

Cecilia Lundgren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor