

Årsredovisning

RB BRF Silverdalen
Org nr: 7164178050

2023-01-01 – 2023-12-31





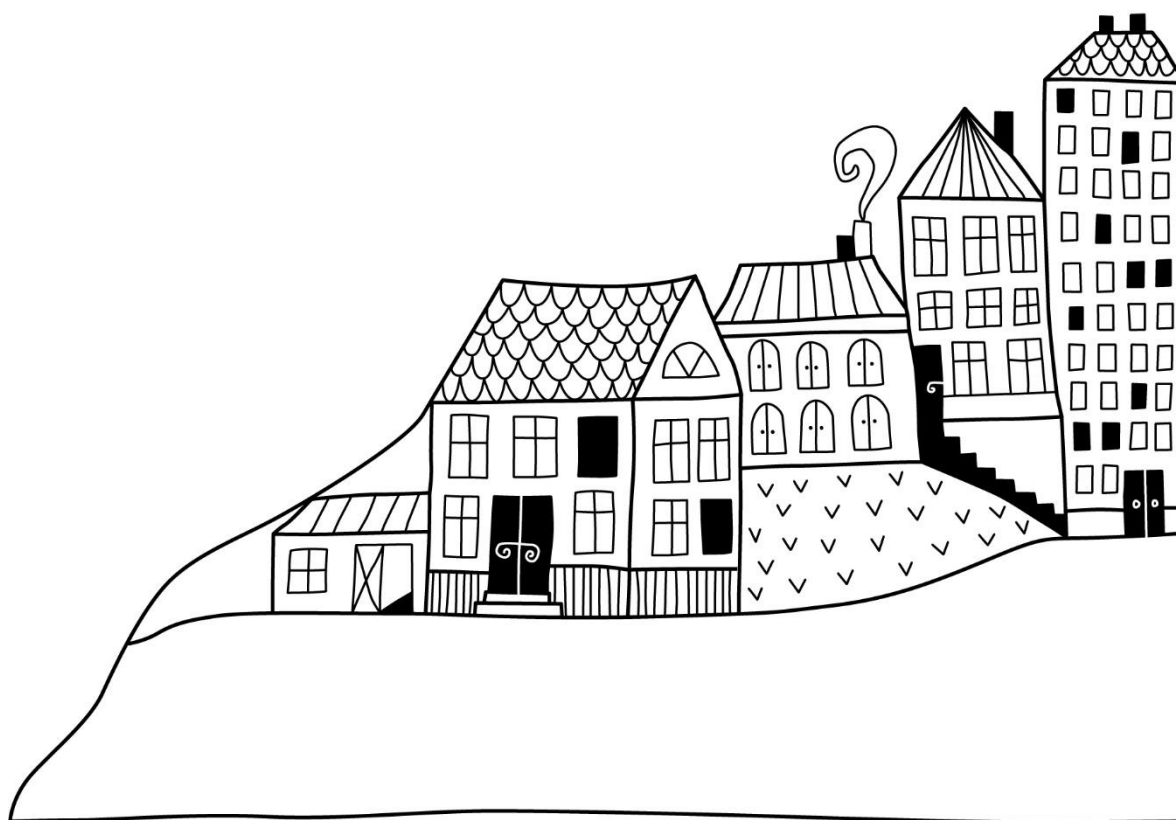
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Silfverdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 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 23% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 895 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -747 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 är gästparkering	92, varav 2 används som förråd

Bostadsarea 12 103 m²

Lokalarea 107 m²

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
Jouravtal	Riksbyggen
Microsoft	Microsoft

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 1 579 tkr och planerat underhåll för 2 164 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 kostnadsmässigt. 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/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	41 754
Gemensamma utrymmen	313 843
Installationer	1 674 685
Markytor	47 581
Övrigt	86 005



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Mathias Idbrant	Ordförande	Stämman
Sofie Källström	Sekreterare	Stämman
Martin Woszczyński	Vice ordförande	Stämman
Kazimiera Kurzydło	Ledamot	Stämman
Linn Järnemar von Ekensteen	Ledamot	Stämman
Helena Wester	Ledamot Riksbyggen	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Alicia Strömberg	Suppleant	Stämman
Erik Norbergh	Suppleant	Stämman
Rami Farhan	Suppleant Riksbyggen	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Extern revisor	
Victor Öberg	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Utsedd av
Annette Lundgren (avgick under året)	Stämman
Sofia Lundström	Stämman
Sofie Loftenius	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2023 var ett år fyllt av utmaningar utöver det vanliga. Fortsatt hög inflation och ökade räntekostnader har pressat föreningens ekonomi och manat styrelsen till eftertänksamhet. Detta i kombination med att styrelsen har varit tvungna att till stor del sköta den tekniska förvaltningen själva har lett till att vi avvaktat med allt underhåll, utöver det nödvändigaste, i väntan på att läget stabiliserar sig.

Trots detta har underhållskostnaderna såväl som reparationskostnaderna varit ansevära. En rad omfattande vattenläckor, som alla säkert känner till, ledde till ett akut beslut att byta ut delar av vårt kulvertsystem. Detta var en oväntad kostnad som utgjorde den största delen av årets underhåll. Läckorna belyser också det faktum att vi nu måste planera och budgetera för att uppdatera hela kulvertsystemet under kommande år – något som inte framgått av underhållsplanen.

Bland de övriga kostnaderna som sticker ut finner också kostnaden för våra nya postboxar till följd av krav från PostNord samt fortsatta höga kostnader för försäkringsskador, som i huvudsak utgörs av fuktskadade badrum.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 188 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m. 1 april 2024.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 826 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

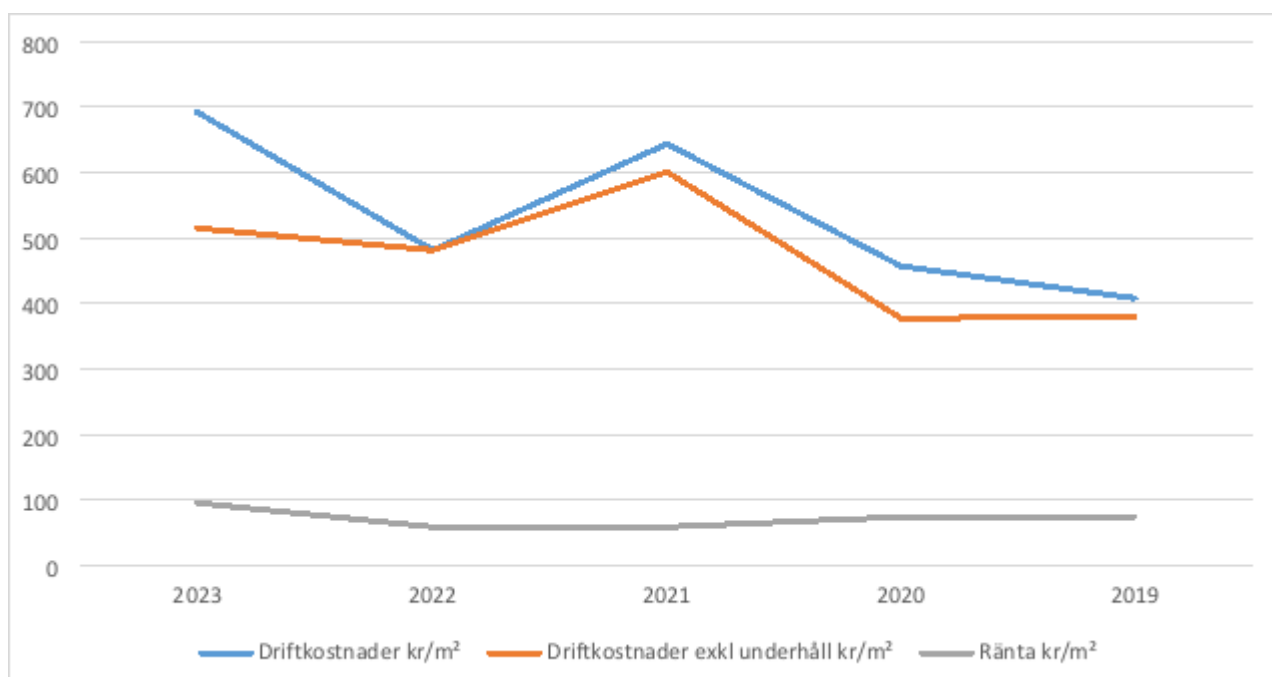


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	10 539	9 822	9 408	9 429	9 204
Rörelsens intäkter	10 778	11 305	9 558	9 567	9 381
Resultat efter finansiella poster*	-2 642	1 850	-1 320	923	1 523
Årets resultat	-2 642	1 850	-1 320	923	1 523
Resultat exkl avskrivningar	-747	3 182	-543	1 701	2 301
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 952	1 977	-1 748	496	1 096
Balansomslutning	87 957	90 789	79 476	79 553	79 660
Årets kassaflöde	-1 063	1 604	-5 112	675	1 745
Soliditet %*	18	20	21	23	22
Likviditet %	15	23	26	51	495
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	82	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	819	761	739	742	729
Driftkostnader kr/kvm	697	476	637	453	403
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	519	476	595	373	377
Energikostnad kr/kvm*	181	163	147	135	141
Underhållsfond kr/kvm	565	643	550	493	474
Reservering till underhållsfond kr/kvm	99	99	99	99	99
Sparande kr/kvm*	116	261	-2	219	214
Ränta kr/kvm	115	58	57	71	72
Skuldsättning kr/kvm*	5 690	5 690	4 888	4 934	5 006
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 690	5 690	4 888	4 934	5 006
Räntekänslighet %*	6,9	7,5	6,6	6,7	6,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 160 960	7 855 088	4 719 511	1 849 795
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 849 795	-1 849 795
Reservering underhållsfond		1 205 000	-1 205 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 163 868	2 163 868	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-2 641 574
Vid årets slut	4 160 960	6 896 220	7 528 174	-2 641 574

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 569 306
Årets resultat	-2 641 574
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 205 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 163 868
Summa	4 886 600

Att balansera i ny räkning i kr

4 886 600

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med -1 894 580 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -746 994 kr. Avskrivningar påverkar inte likviditet.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % fr.om. 1 april 2024 vilket kommer att ge effekt under 2024.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 538 903	9 821 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	245 167	1 483 819
Summa rörelseintäkter		10 784 070	11 305 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 505 698	-5 806 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 735	-623 071
Personalkostnader	Not 6	-1 278 944	-1 127 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 894 580	-1 332 373
Summa rörelsekostnader		-12 106 956	-8 889 647
Rörelseresultat		-1 322 886	2 415 727
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	20 500	98 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 583	49 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 403 771	-713 784
Summa finansiella poster		-1 318 687	-565 932
Resultat efter finansiella poster		-2 641 574	1 849 795
Årets resultat		-2 641 574	1 849 795



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	79 542 654	64 566 811
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	21 000	25 200
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	16 793 460
Summa materiella anläggningstillgångar		79 563 654	81 385 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 025 000	1 025 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		80 588 654	82 410 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-211	-247
Övriga fordringar	Not 13	269 769	262 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	350 073	303 477
Summa kortfristiga fordringar		619 631	565 870
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 749 149	7 812 420
Summa kassa och bank		6 749 149	7 812 420
Summa omsättningstillgångar		7 368 780	8 378 290
Summa tillgångar		87 957 434	90 788 761



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 160 960	4 160 960	
Fond för yttre underhåll	6 896 221	7 855 088	
Summa bundet eget kapital	11 057 181	12 016 048	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 528 173	4 719 511	
Årets resultat	-2 641 574	1 849 795	
Summa fritt eget kapital	4 886 600	6 569 306	
Summa eget kapital	15 943 780	18 585 354	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 893 741	35 223 136
Summa långfristiga skulder		23 893 741	35 223 136
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 583 554	34 254 159
Leverantörsskulder		145 538	454 001
Skatteskulder	Not 17	127 672	88 962
Övriga skulder		219 539	163 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 043 610	2 020 140
Summa kortfristiga skulder		48 119 913	36 980 271
Summa eget kapital och skulder		87 957 434	90 788 761



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 641 574	1 849 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 894 580	1 332 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-746 994	3 182 167
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-53 761	-50 365
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-189 753	-329 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-990 508	2 801 841
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-72 763	-10 991 412
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 763	-10 991 412
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	9 793 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	9 793 356
Årets kassaflöde	-1 063 271	1 603 785
Likvidamedel vid årets början	7 812 418	6 208 633
Likvidamedel vid årets slut	6 749 149	7 812 418
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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
<i>Byggnad:</i>		
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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 001 957	9 294 972
Hyror, garage	431 600	419 480
Hyror, p-platser	127 400	123 190
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 392	-10 387
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 662	-5 700
Summa nettoomsättning	10 538 903	9 821 555

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avgifter	0	1 700
Övriga ersättningar	33 231	23 792
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar (öres- och kronutjämninng)	-10	0
Återvunna fordringar	0	1 064
Erhållna statliga bidrag	0	49 621
Övriga rörelseintäkter	88 533	105 172
Försäkringsersättningar	123 413	1 302 469
Summa övriga rörelseintäkter	245 167	1 483 819

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-2 163 868	0
Reparationer	-1 579 295	-1 382 283
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 142 301	-1 091 502
Försäkringspremier	-472 672	-419 547
Kabel- och digital-TV	-58 593	-82 614
Återbäring från Riksbyggen	1 700	2 200
Serviceavtal	-5 985	0
Obligatoriska besiktningar	-58 413	-25 877
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 125	0
Snö- och halkbekämpning	-185 167	-235 311
Förbrukningsinventarier	-58 337	-73 049
Vatten	-386 033	-313 547
Fastighetsel	-101 212	-129 449
Uppvärmning	-1 723 927	-1 545 388
Sophantering och återvinning	-297 535	-347 610
Förvaltningsarvode drift	-262 935	-162 789
Summa driftskostnader	-8 505 698	-5 806 766



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-155 158	-165 335
IT-kostnader	-60 588	-61 611
Arvode, yrkesrevisorer	-27 125	-26 000
Övriga försäljningskostnader	-825	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 722	-77 477
Kreditupplysningar	-11 068	-9 067
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 300	-20 045
Kontorsmateriel	-7 400	0
Telefon och porto	-5 253	-11 735
Medlems- och föreningsavgifter	-4 865	-7 672
Konsultarvoden	-38 006	-135 159
Bankkostnader	-4 556	-2 721
Advokat och rättegångskostnader	-45 313	-106 250
Övriga externa kostnader	-22 557	0
Summa övriga externa kostnader	-427 735	-623 071

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-525 622	-425 479
Uttagsskatt	-109 737	0
Styrelsearvoden	-203 600	-230 000
Sammanträdesarvoden	-125 850	-149 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 700	-28 900
Övriga kostnadsersättningar	-2 033	0
Pensionskostnader	-21 253	0
Övriga personalkostnader	-19 614	-10 029
Sociala kostnader	-249 535	-283 530
Summa personalkostnader	-1 278 944	-1 127 437

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 873 699	-1 311 492
Avskrivning Markinventarier	-16 681	-16 681
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 200	-4 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 894 580	-1 332 373



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	20 500	98 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	20 500	98 400

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 402 598	-713 784
Övriga räntekostnader	-1 173	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 403 771	-713 784



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	89 732 910	89 732 910
Mark	3 600 000	3 600 000
Djupbehållare	333 619	333 619
	93 666 529	93 666 529
Årets anskaffningar		
Takreovering	16 866 223	0
	16 866 223	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 532 752	93 666 529
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 999 632	-27 688 140
Djupbehållare	-100 086	-83 405
	-29 099 718	-27 771 545
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 873 699	-1 311 492
Årets avskrivning djupbehållare	-16 681	-16 681
	-1 890 380	-1 328 173
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 990 098	-29 099 718
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 542 654	64 566 811
Varav		
Byggnader	75 725 802	60 733 278
Mark	3 600 000	3 600 000
Djupbehållare	216 852	233 533
Totalt taxeringsvärde	197 225 000	197 225 000
Varav		
<i>varav byggnader</i>	<i>114 200 000</i>	<i>114 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>83 025 000</i>	<i>83 025 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Arbetsfordon	42 000	42 000
Installationer (fullt avskriven)	471 391	471 391
	513 391	513 391
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	513 391	513 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Arbetsfordon	-16 800	-12 600
Installationer (fullt avskriven)	-471 391	-471 391
	-488 191	-483 991
Årets avskrivningar		
Arbetsfordon	-4 200	-4 200
	-4 200	-4 200
Akkumulerade avskrivningar		
Arbetsfordon	-21 000	-16 800
Installationer (fullt avskriven)	-471 391	-471 391
	-492 391	-488 191
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-492 391	-488 191
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 000	25 200
Varav		
Arbetsfordon	21 000	25 200
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 025 000	1 025 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 025 000	1 025 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	269 769	262 640
Summa övriga fordringar	269 769	262 640



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	258 933	213 739
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	68 814
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	11 033
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 438	9 015
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 703	877
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 073	303 477

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 092 222	2 044 170
Transaktionskonto	4 656 928	5 768 250
Summa kassa och bank	6 749 149	7 812 420

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	69 477 295	69 477 295
Kortfristig del av långfristigt lån	-45 583 554	-34 254 159
Långfristigt skuld vid årets slut	23 893 741	35 223 136

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2024-05-10	11 411 539,00	0,00	0,00	11 411 539,00
SBAB	5,11%	2024-11-11	14 430 015,00	0,00	0,00	14 430 015,00
STADSHYPOTEK	4,91%	2024-03-11	9 742 500,00	0,00	0,00	9 742 500,00
STADSHYPOTEK	4,62%	2024-07-11	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-01-30	12 226 541,00	0,00	0,00	12 226 541,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2026-06-01	11 666 700,00	0,00	0,00	11 666 700,00
Summa			69 477 295,00	0,00	0,00	69 477 295,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 lån om totalt 45 583 554 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	127 672	88 962
Summa skatteskulder	127 672	88 962

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	114 626	42 780
Upplupna räntekostnader	270 550	139 770
Upplupna driftskostnader	64 260	43 813
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	364 781	525 805
Upplupna elkostnader	13 000	17 690
Upplupna vattenavgifter	64 483	32 548
Upplupna värmekostnader	243 255	243 223
Upplupna kostnader för renhållning	27 801	53 683
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 091
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 643	134 208
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	809 210	747 530
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 043 610	2 020 140

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	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

Sofie Källström

Martin Woszczyński

Kazimiera Kurzydło

Linn Järnemar von Ekensteen

Helena Wester

Vår revisionsberättelse lämnats

Per Engzell
Engzells Revisionsbyrå AB

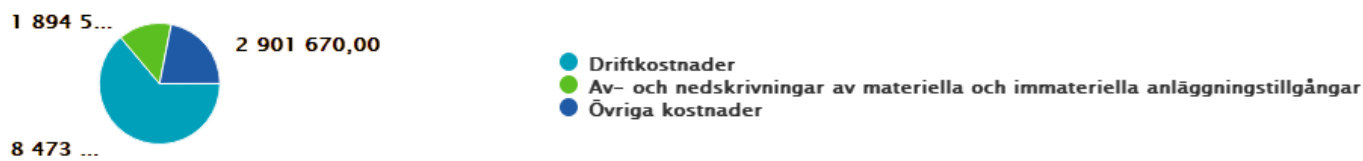
Victor Öberg
Föreningsvald revisor





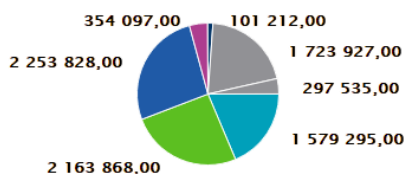
Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 505 698	5 806 766
Övriga externa kostnader	427 735	623 071
Personalkostnader	1 278 944	1 127 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 894 580	1 332 373
Finansiella poster	1 318 687	565 932
Summa kostnader	13 425 644	9 455 579



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel grund	120 282	0
Fastighetsskötsel extra	31 691	0
Utemiljö grund	4 475	0
Utemiljö extra	44 777	47 677
Rabatt/återbäring från RB	-1 700	-2 200
Serviceavtal	5 985	0
Städ extra	0	3 819
Obligatoriska besiktningkostnader	58 413	25 877
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 125	0
Snö- och halkbekämpning	185 167	235 311
Rep bostäder utg för köpta tj	67 003	40 101
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 388	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	1 931
Rep installationer utg för köpta tj	0	4 613
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 040	31 023
Rep install utg för köpta tj Värme	13 424	19 485
Rep install utg för köpta tj Ventilation	371 392	33 225
Rep install utg för köpta tj El	34 500	2 990
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 531	15 957
Rep huskropp utg för köpta tj	21 720	81 608
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	32 702	4 400
Rep markytor utg för köpta tj	0	68 461
Övriga Reparationer	6 464	6 025
Försäkringsskador	1 024 130	1 072 465
UH bostäder utg för köpta tj	41 754	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	313 843	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	1 674 685	0
UH Markytor utg för köpta tj	47 581	0
Underhåll Övrigt	86 005	0
Fastighetsel	101 212	129 449
Uppvärmning	1 723 927	1 545 388
Vatten	386 033	313 547
Sophämtning	221 864	219 301
Extra sophämtning	64 018	19 144
Hyra container	11 653	109 165
Fastighetsförsäkring	472 672	419 547
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	58 593	82 614
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	61 710	111 293
Fastighetsskatt	1 142 301	1 091 502
Förbrukningsinventarier	30 107	11 892
Förbrukningsmaterial	28 229	61 157
Summa driftkostnader	8 505 698	5 806 766



- Reparationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- El
- Uppvärmning
- Sophantering och återvinning



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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 20,6 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



Verification

Transaction 09222115557518597854

Document

Silfverdalen - ÅR 2023NY3

Main document

30 pages

Initiated on 2024-05-28 17:45:05 CEST (+0200) by Rami Farhan (RF)

Finalised on 2024-05-29 17:42:56 CEST (+0200)

Initiator

Rami Farhan (RF)

Riksbyggen

rami.farhan@riksbyggen.se

Signatories

Mathias Idbrant (MI)

mathias.idbrant@silfverdalen.se



The name returned by Swedish BankID was "MATHIAS NILSSON IDBRANT"

Signed 2024-05-28 18:25:54 CEST (+0200)

Sofie Källström (SK)

sofie.johansson_87@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SOFIE KÄLLSTRÖM"

Signed 2024-05-28 19:32:22 CEST (+0200)

Martin Woszczyński (MW)

martin.w@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Martin Marcin Woszczyński"

Signed 2024-05-28 18:29:32 CEST (+0200)

Kazimiera Kurzydło (KK)

katarina@anemonstad.se



The name returned by Swedish BankID was "KAZIMIERA KURZYDŁO"

Signed 2024-05-28 18:24:37 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557518597854

Linn Järnemar von Ekensteen (LJvE)
linn.jarnemar@silfverdalen.se



*The name returned by Swedish BankID was "LINN
JÄRNEMAR VON EKENSTEEN"
Signed 2024-05-29 12:06:44 CEST (+0200)*

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



*The name returned by Swedish BankID was "Tiina
Helena Wester"
Signed 2024-05-29 13:55:05 CEST (+0200)*

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per
Engzell"
Signed 2024-05-29 14:22:49 CEST (+0200)*

Victor Öberg (VÖ)
*ID number
victor.oberg@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "VICTOR
ÖBERG"
Signed 2024-05-29 17:42:56 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

