

**BRF SILVERDALSHÖJDEN**

**Org nr 769617-4213**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen för Brf Silverdalshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2013 till den 31 december 2013, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 30 juni 2009 förvärvat fastigheten Marsken 3 i Sollentuna kommun. 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 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser varav 35 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheter. Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, lokalgator, ledningar, belysning, markparkeringsplatser och gångbanor samt för fastigheten erforderliga anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Driftkostnader för gemensamhetsanläggningarna betalas under tre år efter godkänd slutbesiktning av entreprenören. Föreningen kommer därefter fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 50 000 kronor per år i enlighet med särskilda bestämmelser i entreprenadkontraktet.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2012 är Nordstaden Teknisk Förvaltning AB. Snöröjning och sandning betalas under två år efter godkänd slutbesiktning av entreprenören. Därefter tillkommer kostnad som beräknas till 25 000 kr/ år.

#### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2012 är Fastum UBC Förvaltning AB.

### Föreningens ekonomi

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Under året har föreningen amorterat 113 014 kronor (109 345 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i föreningens hus.

#### Årsavgifter

Under år 2013 höjdes årsavgifterna för bostäderna med 2,5 procent.

#### Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> lägenhetsyta kr	34 499	34 527	34 554
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9 485	9 515	9 543
Genomsnittlig skuldränta %	3,25	2,82	2,82
Fastighetens belåningsgrad %	27,49	27,29	27,54

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

#### Ny god redovisningssed

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 76 (73) medlemmar.

Under året har nio (fem) bostadsrätter överlåtits.

#### Verksamhet under året

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar tillsammans med föreningens förvaltare. En mer detaljerad underhållsplan har upprättats för kommande års underhållsbehov.

Styrelsen anordnade gårdsfika i juni. Träffen blev väldigt trevlig med många glada ansikten och gott fikabröd.

Under året har föreningen slutit avtal med den städfirma, Svenska Städgruppen, som används av Brf Silverdalsbacken.

#### Planerad verksamhet för kommande år

Fortsatt arbete med underhållsplanen tillsammans med vår tekniska förvaltare. Genomgång av stammar, spolning av stickledningar, byte av luftfilter samt kontinuerlig översyn av fastigheten.

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 april 2013 haft följande sammansättning:

Ingela Blomberg	Ledamot	Ordförande
Per Takman	Ledamot	
Virpi Nikoskelainen	Ledamot	
Ingemar Öhman	Ledamot	
Hossain Hosseini Dozini	Ledamot	
Lena Skymne	Suppleant	
Angie Qian	Suppleant	
Gustaf Fockstedt	Suppleant	Avgick på egen begäran juni 2013

Vid föreningsstämman 2013 avgick Rolf Norrestam samt Kristin Blücher ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit elva (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Mia Niemistö

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Kristin Blücher      Sammankallande  
Linda Takman

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 augusti 2009.

## **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	775 492
årets resultat	309 614
	<b>1 085 106</b>

Styrelsen föreslår

att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes	96 450
i ny räkning överföres	988 656
	<b>1 085 106</b>

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Brf Silverdalshöjden  
769617-4213

4(10)

		130101	120101
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>-131231</b>	<b>-121231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		2 475 456	2 415 187
Årsavgifter garage, p-platser		304 300	238 500
Hysesintäkter övriga objekt		14 700	13 250
Vatten- och bredbandsavgifter	1	211 891	188 645
Övriga intäkter		10	12
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 006 357</b>	<b>2 855 594</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-465 763	-344 410
Taxebundna kostnader	3	-597 083	-678 815
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-15 121	-15 046
Kabel-TV		-119 880	-89 966
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 197 847</b>	<b>-1 128 237</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-19 251	-21 571
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-84 879	-71 318
Revisionsarvode		-29 027	-19 281
Arvode för ekonomisk förvaltning		-78 313	-74 189
Övriga externa kostnader		-5 776	-67 144
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-217 246</b>	<b>-253 503</b>
Avskrivningar	5	-111 076	-101 819
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 480 188</b>	<b>1 372 035</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		22 806	20 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520	-100
Räntekostnader för fastighetslån		-1 192 860	-1 150 849
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 170 574</b>	<b>-1 130 887</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>309 614</b>	<b>241 148</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>309 614</b>	<b>241 148</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>131231</b>	<b>121231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	133 095 542	133 206 618
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 095 542</b>	<b>133 206 618</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 095 542</b>	<b>133 206 618</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		926	36
Avräkningskonto förvaltare		478 829	237 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	147 836	136 731
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>627 591</b>	<b>374 718</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 040 801	1 018 479
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 040 801</b>	<b>1 018 479</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 668 392</b>	<b>1 393 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 763 934</b>	<b>134 599 815</b>



**BALANSRÄKNING** NOT 131231 121231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		192 900	96 450
Inbetalda insatser		36 499 000	36 499 000
Upplåtelseavgifter		60 001 000	60 001 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>96 692 900</b>	<b>96 596 450</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		775 492	630 794
Årets resultat		309 614	241 148
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 085 106</b>	<b>871 942</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 778 006</b>	<b>97 468 392</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Fastighetslån		36 477 286	36 595 237
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 477 286</b>	<b>36 595 237</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		117 000	112 063
Leverantörsskulder		60 493	51 641
Skuld entreprenören		10 405	10 405
Momsskuld		15 939	0
Övriga kortfristiga skulder		0	19 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	304 805	342 277
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>508 642</b>	<b>536 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 763 934</b>	<b>134 599 815</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
------------------------	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga	Inga
------	------

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Resultaträkning

#### **Intäkter**

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;  
Årsavgifter i den period avgiften avser.  
Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.  
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

#### **Lånekostnader**

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

### Anläggningstillgångar

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2010 och fastigheten erhöll då nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde låg till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

#### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas från den period då avräkning skett.

Årets avskrivningar uppgår till 111 076 kronor (101 819 kronor).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### Övrigt

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.



## NOTER

### 1 Vatten- och bredbandsavgifter

	2013	2012
Vattenavgifter	96 691	73 445
Bredbandsavgifter	115 200	115 200
	<b>211 891</b>	<b>188 645</b>

### 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel	105 601	119 458
Snöröjning	14 506	47 792
Städning grundavtal	64 500	70 629
Löpande reparationer	121 883	10 376
Serviceavtal hiss	30 244	24 375
Trädgårdsskötsel	72 750	60 000
Hyra entrémattor	17 753	11 779
Hiss besiktning	9 462	0
Gemensamhetsanläggning 1	29 063	0
Öresutjämning	1	1
	<b>465 763</b>	<b>344 410</b>

### 3 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	130 252	112 752
Uppvärmning	313 242	349 863
Vatten	96 633	96 634
Sophämtning	56 956	119 566
	<b>597 083</b>	<b>678 815</b>

### 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Styrelsearvode	66 500	60 050
Sociala kostnader	18 379	11 268
	<b>84 879</b>	<b>71 318</b>

## 5 Byggnader och mark

	131231	121231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	133 460 000	133 460 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>133 460 000</b>	<b>133 460 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-253 382	-151 563
Årets avskrivningar	-111 076	-101 819
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-364 458</b>	<b>-253 382</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>133 095 542</b>	<b>133 206 618</b>
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	19 400 000
	<b>70 000 000</b>	<b>63 400 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 40 837 900 kr.

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	70 000 000
Lokaler	0

## 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	131231	121231
Förutbetalda försäkringspremier	12 915	12 538
Förutbetald kabel-TV avgift	9 990	9 990
Förutbetalda IT kostnader	514	666
Förutbetald kostnad entrémattor	0	1 464
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 063	21 344
Förutbetald teknisk förvaltning	41 344	41 344
Förutbetalt styrelsearvode	28 566	27 745
Upplupna vattenintäkter	32 444	21 640
	<b>147 836</b>	<b>136 731</b>

## 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	36 499 000	60 001 000	96 450	630 794	241 148
Disposition av föregående års resultat			96 450	144 698	-241 148
Årets resultat					309 614
Belopp vid årets utgång	<b>36 499 000</b>	<b>60 001 000</b>	<b>192 900</b>	<b>775 492</b>	<b>309 614</b>

**8 Långfristiga skulder**

	131231	121231
SBAB, ränta 3,42 %, bundet till 2014-03-06	10 925 764	10 947 771
SBAB, ränta 3,37 %, bundet till 2015-03-04	12 756 250	12 821 250
SBAB, ränta 3,03 %, bundet till 2016-01-13	12 912 272	12 938 279
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-117 000	-112 063
	<b>36 477 286</b>	<b>36 595 237</b>

**9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	131231	121231
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna elkostnader	15 300	17 261
Upplupna värmekostnader	27 241	38 944
Upplupna vattenkostnader	8 136	8 136
Upplupna renhållningskostnader	-3 047	17 767
Sociala kostnader	0	16 394
Vinterväghållningskostnader	0	31 170
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	232 175	186 605
Förskottsbetald ersättning för parkering	0	1 000
	<b>304 805</b>	<b>342 277</b>

Stockholm den 31 mars 2014  
Brf Silverdalshöjden



Ingela Blomberg  
Ordförande



Per Takman  
Ledamot



Virpi Nikoskelainen  
Ledamot



Ingemar Öhman  
Ledamot



Hossain Hosseini Dozini  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2014  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mia Niemistö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverdalshöjden**  
org. nr 769617-4213

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverdalshöjden för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silverdalshöjden för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mia Niemistö  
Auktoriserad revisor