

2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Silverdals Torg





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg med säte i Sollentuna kommun org.nr. 769615-8570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och förråd åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler till hyresgäster och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Manövern 24	2007-12-17	2009

Totalt 1 objekt

Marken innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	637
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 844
142	garageplatser	1 788
4	p-platser	0
Totalt 312 objekt		14 269

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 51 st 2 rok, 40 st 3 rok, 38 st 4 rok, 15 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Lööv	Ordförande
Nils Gamryd	Ledamot
Mattias Fransson	Ledamot
Ingela Lidström	Ledamot
Oscar Frylemo	Ledamot
Niklas Green	Suppleant

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 haft ovan sammansättning.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 avgick Petter Johnson, Jafar Hozali, Anna Horgen och Peter Lichtag som ledamöter. Nils Gamryd och Oscar Frylemo avgick som suppleanter.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Anders Lööv och Mattias Fransson.

Revisorer har varit: Ingela Andersson (auktoriserad revisor) med Matz Ekman (auktoriserad revisor) som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Per Söderström (sammankallande), Mikael Östlund samt Louise Rosén, valda vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Två extrastämmor hölls under året. 2023-03-08 togs beslut om byte av revisor. 2023-10-24 togs beslut om nya stadgar.

Fastighetsskötsel – ingen förändring av entreprenörer jämfört med 2022 och skötseln utförs enligt följande:

- Fastighetsskötsel – Driftia förvaltning
- Dörrmattor – Elis Textilservice (Carpeting)
- Hissunderhåll – OTIS
- Hissbesiktning – Hissbesiktningar i Sverige
- Garageport – ASSA Abloy Entrance (Crawford)
- Hushållssopor – SEOM
- Källsortering – PreZero
- Städning portar – NRSE
- Trädgårdsskötsel – SVEFAB
- Avläsning el – Infometric och Svea Smart Grid
- Solceller - Solkompaniet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi och upplysning vid förlust

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott/överskott uppgående till 2 434 865 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 26 741 219 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 582 990 kr. Underskottet beror på att föreningen är relativ nybildad och därför har höga avskrivningar. Föreningens största kostnadspost är räntekostnader som under räkenskapsåret uppgick till 2 235 579 kr. På grund av ökade drift- och räntekostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 17% från 2024-01-01, se mer information nedan.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11. Styrelsen bedömer att föreningen kommer att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter

Årsavgifter – under 2023 var bostadsavgifterna oförändrade men de prognosticerade ökade kostnader medförde att avgiften höjdes med 17% från januari 2024.

Bidrag och stöd – 280 172 kr i el-stöd har erhållits.

Lokaler – alla föreningens lokaler har varit uthyrda under 2023 utan förändring av hyresgäster. Ägaren STC (Svenska N'ergy) sen 2021 tog över driften av Puls & Träning i samband med att franchiseavtalet upphörde och bytte skyltar på gymmet.

Lån – det största av föreningens fem lån omförhandlades 2023 vilket resulterade i förändring av fast ränta från 3,77 till 3,74%. Under 2024 kommer ytterligare två lån omförhandlas med prognos om väsentligt ökade räntekostnader för föreningen. Se not 16 för mer information. Amortering med 1 000 000 kr har gjorts.

Driftskostnader – inflationen fortsätter driva på ökade kostnader för föreningen och aviserade höjningar från entreprenörer för 2024 enligt: el +5%, värme +9%, vatten +28% och sophantering +5%.

Laddplatser – omfördelning av garageplatser för att tillmötesgå medlemmars efterfrågan av laddplatser samt höja nyttjandegraden.

Solcellsanläggning – en betydande källa till föreningens energikonsumtion med total produktion på 84 177 kWh under 2023. Av denna producerade energi har 89% använts internt, vilket har bidragit till att minska våra energikostnader med 102 243 kr. Försäljningen av överskottsel till SEOM har genererat intäkter på 5 088 kr och den internt använda solenergin, jämfört med alternativkostnaden att köpa samma mängd el från marknaden, uppgår till 97 155 kr. Utöver de ekonomiska fördelarna har vår solcellsanläggning också haft en positiv miljöpåverkan genom att minska vårt koldioxidavtryck med 83 925 kg, vilket visar vårt engagemang för att minska vår miljöpåverkan och bidra till en mer hållbar framtid!

Elpris – varje månad ser styrelsen över elpriset (kr per kWh) för föreningens medlemmar och justerar för att balansera elleverantören Sollentuna Energis svängningar. Ambitionen är att hålla ett så fast pris för medlemmarna som möjligt. Not 4 och not 2 – Elavgifter och EI (IMD)

Bredbandsanslutning, TV och Telefoni – i maj 2023 förlängdes avtalet med Telenor ytterligare ett år och under hösten gjordes en upphandling om ett möjligt byte. I februari 2024 togs beslutet att fortsätta med Telenor och med ökad hastighet på 1000/1000 Mbit/s och större tjänsteutbud.

Underhåll och investeringar

Underhållsplan: Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 156 073 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 000 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 582 990 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Fastighetsöversyn – årlig genomgång med smärre åtgärder pågår under 2023 och 2024

Hissbesiktning – genomförts med åtgärdspaket och planerat underhåll påbörjas 2024 med byte av GSM-telefoner och successivt underhåll av slitna delar.

Systematiskt Brandskyddsarbete – skett kvartalsvis och översyn av kostnader och renodling av entreprenörer påbörjats.

Skalskydd – förbättring av säkerheten genom installation av brytskydd på dörrar påbörjades 2022 och fortsatte 2023 med 2 garagedörrar.

Inomhusmiljö – årlig OVK genomförd inklusive kalibrering, utdelning och byte av tilluftsfilter.

Lås och larm – nya rutiner för hantering där Uppland Väsby Lås & Larm tar ett helhetsansvar.

Belysning – fortsatt byte till LED-lampor som ett led i föreningens miljöarbete, samt påbörjat utbyte av belysningsarmatur i garage då de varit av undermålig kvalitet

Entréer – på samtliga entréer har träpanelen bättringslackats och trapphusens väggar har förbättringsmålats.

Utomhusmiljö – besiktigad lekplats, avtalsenlig skötsel av trädgård. Säsongen 2023 bidrog medlemmar frivilligt med plantering och vattning av blommor och växter, ett mycket uppskattat initiativ som även minskar föreningens kostnader jämfört med inköp av dylika tjänster.

Garagestädning – utfört efter vintersäsongen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- **Elektroniskt låssystem** – 2020 installerade elektroniskt låssystem på alla portar och dörrar till trapphus och soprum.
- **Individuell el-mätning (IMD-EL)** – 2021 installerade individuella el-mätare för varje bostad som nyttjar föreningens gemensamma elabonnemang, vilket medför en lägre gemensam fasta avgiften och möjligheten att se egen förbrukning i realtid och historiskt.
- **Solcellsanläggning** – 2021 installerades 258 paneler om 394 m². Anläggningen är dimensionerad till 95,5 kW och producerat överskott säljs tillbaka till elleverantören SEOM.
- **Laddplatser i garaget** – 2021 och 2022 installerades 42 elektriska laddare för att möta behovet av fler el- och hybridbilar och vara en attraktiv förening för befintliga och nya medlemmar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Underhåll hissar, vattenränna och belysning i garage, takfläktar, diverse målning: 875 000 kr
2025	Underhåll hissar, renovering takbetongplattor, garagebelysning, takfläktar: 832 000 kr
2026	Underhåll hissar, renovering takbetongplattor, garagebelysning, byte tilluftsfilter, besiktning OVK: 862 000 kr
2027	Renovering fasadfogar, spolning spillvattenledning: 1 020 000 kr
2028	Målningsbehandling entrépartier: 65 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Föreningens gällande stadgar registerades hos Bolagsverket den 13 februari 2024.

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och under året har det tillkommit 23 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 227.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Administrativ avgift vid andrahandsuthyrning kan efter styrelsens beslut tas ut enligt stadgar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	95	41	-15	71	123
Skuldsättning, kr/kvm	5 392	5 462	5 383	5 264	5 063
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 496	6 580	6 485	6 342	6 099
Räntekänslighet, %	11	14	14	13	12
Energikostnad, kr/kvm	203	260	223	163	173
Årsavgifter, kr/kvm	607	577	532	504	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	62	65	68	70
Totala intäkter, kr/kvm	675	642	600	576	610
Nettoomsättning, tkr	9 625	9 163	8 562	8 216	8 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 435	-2 906	-3 922	-3 330	-1 949
Soliditet, %	83	83	83	84	84

Nyckeltalen har beräknats utifrån de uppgifter om yta som framgår av föreningens senaste fastighetstaxering.

Bostadsrättsyta uppgår till 11 844 kvm och totalyta uppgår till 14 269 kvm.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	415 590 030	0	0	415 590 030
Upplåtelseavgifter, kr	10 000	0	0	10 000
Underhållsfond, kr	444 188	0	711 885	1 156 073
S:a bundet eget kapital, kr	416 044 218	0	711 885	416 756 103
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 688 779	-2 905 690	-711 885	-24 306 354
Årets resultat, kr	-2 905 690	2 905 690	-2 434 865	-2 434 865
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-23 594 469	0	-3 146 750	-26 741 219
S:a eget kapital, kr	392 449 749	0	-2 434 865	390 014 884

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 288 115 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-24 306 354
Årets resultat, kr	-2 434 865
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-26 741 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	582 990
Balanseras i ny räkning, kr	-27 158 229

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande kassaflödesanalys, resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 624 511	9 163 424
Övriga rörelseintäkter	3	280 172	0
Summa rörelseintäkter		9 904 683	9 163 424
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-6 368 945	-6 502 295
Övriga externa kostnader	5	-133 043	-124 294
Personalkostnader och arvoden	6	-407 402	-381 118
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 197 096	-3 202 331
Summa rörelsekostnader		-10 106 486	-10 210 038
Rörelseresultat		-201 803	-1 046 614
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 517	1 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 235 579	-1 860 972
Summa finansiella poster		-2 233 062	-1 859 076
Resultat efter finansiella poster		-2 434 865	-2 905 690
Resultat före skatt		-2 434 865	-2 905 690
Årets resultat		-2 434 865	-2 905 690

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	466 380 275	469 670 110
Inventarier, verktyg och installationer	9	514 436	578 741
Summa materiella anläggningstillgångar		466 894 711	470 248 851
Summa anläggningstillgångar		466 894 711	470 248 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		44 236	56 289
Övriga fordringar	10	1 938 440	2 208 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	276 606	246 960
Summa kortfristiga fordringar		2 259 282	2 512 155
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	56 475	0
Summa kassa och bank		56 475	0
Summa omsättningstillgångar		2 315 757	2 512 155
SUMMA TILLGÅNGAR		469 210 468	472 761 006

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll		1 156 073	444 188
Summa bundet eget kapital		416 756 103	416 044 218
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-24 306 354	-20 688 779
Årets resultat		-2 434 865	-2 905 690
Summa ansamlad förlust		-26 741 219	-23 594 469
Summa eget kapital		390 014 884	392 449 749
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	44 489 500	43 750 000
Summa långfristiga skulder		44 489 500	43 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	32 443 750	34 183 250
Depositioner		140 000	140 000
Leverantörsskulder		312 397	238 462
Skatteskulder		49 708	135 937
Övriga skulder	14	60 097	91 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 700 132	1 772 473
Summa kortfristiga skulder		34 706 084	36 561 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		469 210 468	472 761 006

Kassaflödesanalys	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-2 434 865	-2 905 690
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 197 096	3 202 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	762 231	296 641
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-163 116	48 939
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-111 533	-202 335
Kassaflöde från löpande verksamhet	487 582	143 245
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	157 044	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-643 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten	157 044	-643 046
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	1 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	1 125 000
Årets kassaflöde	-355 374	625 199
Likvida medel vid årets början	2 208 065	1 582 866
Likvida medel vid årets slut	<u>1 852 691</u>	<u>2 208 065</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens bankkonto hos Swedank samt avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 106 år. Inventarier skrivs av linjärt med 10 % per år. Solcellsanläggningen och mätutrustning för IMD skrivs av linjärt med 3,33 procent per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 25,8 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	6 056 542	5 704 713
EI (IMD)	750 366	752 978
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	381 600	381 600
Hysesintäkter lokaler	927 469	834 241
Hysesintäkter garage	1 237 518	1 247 043
Hysesintäkter p-platser	18 180	14 544
Deposition tagg/fjärrkontroll	5 250	8 675
Fastighetsskatt lokaler	86 604	82 392
Överlåtelseavgift	0	19 328
Pantförskrivningsavgift	0	16 849
Övriga intäkter**	160 982	101 061
Summa nettoomsättning	9 624 511	9 163 424

*I avgiften ingår värme och vatten.

**Avser avgift för laddplats och vidaredebiteringar
lokalhyresgäster

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	280 172	545 767
Omklassificering till inventarier	0	-545 767
Summa övriga rörelseintäkter	280 172	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	224 171	236 753
Serviceavtal	183 573	159 676
Entreprenadstäd	154 650	139 743
Sotning och rengöring kanaler	21 415	18 153
Besiktningkostnader	18 707	12 063
Snörenhållning	136 054	98 715
Förbrukningsmaterial	7 825	13 358
Reparationer	569 665	731 484
Elavgifter	802 696	1 254 967
Uppvärmning	1 623 480	1 523 244
Vatten och avlopp	454 995	463 459
Sophämtning	323 684	312 638
Fastighetsförsäkringar	110 809	102 417
Kabel-TV, bredband m.m	508 762	491 390
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	424 731	413 601
Administrativ förvaltning enligt avtal	173 042	167 335
Övriga externa tjänster, drift	26 189	55 772
Stämma och styrelsemöte	7 869	8 899
Medlems- och föreningsavgifter	9 450	9 310
Övriga driftskostnader	4 188	1 204
Summa driftkostnader	5 785 955	6 214 181
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	47 015	120 310
Planerat underhåll mark	0	15 375
Planerat underhåll trapphus	59 461	0
Planerat underhåll garage	26 106	0
Planerat underhåll ventilation	277 465	0
Planerat underhåll el-installationer	80 278	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	152 429
Planerat underhåll hissar	92 665	0
Summa underhållskostnader	582 990	288 114
Summa fastighets- och driftkostnader	6 368 945	6 502 295

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	17 498	10 106
Kontorsmaterial och liknande	12 923	12 053
Telefon och porto	17 131	17 012
Konsultarvoden	17 491	6 672
Revisionsarvode extern revisor	68 000	78 451
Summa övriga externa kostnader	133 043	124 294

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	280 000	260 000
Arvode valberedning	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	97 402	91 118
Summa personalkostnader och arvoden	407 402	381 118

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 061	1 079
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	37	816
Ränteintäkter från skattekonto	419	1
Räntekostnader	-2 235 579	-1 860 972
Summa finansiella poster	-2 233 062	-1 859 076

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	370 309 000	370 309 000
Byggnadsinventarier	1 406 483	1 563 527
Ingående avskrivning på byggnader	-30 848 181	-27 762 273
Ingående avskrivning på byggnadsinventarier	-104 236	-52 118
Årets avskrivningar, byggnader	-3 085 908	-3 085 908
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	-46 883	-52 118
Bokförda värden byggnader	337 630 275	340 920 110
Mark	128 750 000	128 750 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	466 380 275	469 670 110
Taxeringsvärde byggnad	254 000 000	254 000 000
Taxeringsvärde mark	85 208 000	85 208 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	889 509	246 463
Årets anskaffning laddstationer	0	643 046
Ingående avskrivningar på inventarier	-310 768	-246 463
Årets avskrivning på inventarier	-64 305	-64 305
Utgående redovisat värde	514 436	578 741

Not 10 Övriga fordringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 796 217	2 208 065
Skattekonto	34 245	841
Momsfordringar	107 978	0
Summa övriga fordringar	1 938 440	2 208 906

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	120 965	110 809
Kabel-TV avgifter m.m.	129 882	126 701
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	25 760	9 450
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	276 607	246 960

Not 12 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Penningmarknadskonto Swedbank	56 475	0
Summa kassa och bank	56 475	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	76 933 250	77 933 250
Summa långfristiga skulder	76 933 250	77 933 250
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	83 639 500	83 639 500
Summa ställda säkerheter	83 639 500	83 639 500

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,51	2024-01-28	5 693 750
Swedbank	3,74	2026-05-25	27 489 500
Swedbank	0,48	2024-03-25	15 000 000
Stadshypotek	3,71	2024-10-30	11 750 000
Swedbank	2,67	2025-06-18	17 000 000
Summa			76 933 250
Avgår lån för omförhandling under 2024			-32 443 750
Totalt			44 489 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 71 933 250

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	0	44 682
Depositioner	11 845	12 445
Övriga kortfristiga skulder	48 252	34 008
Summa övriga skulder	60 097	91 135

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Reparationskostnader	42 681	0
Kostnader för förvaltningsavtal	12 199	0
Arvode revision	19 888	19 825
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	57 014	0
Elavgifter	132 057	269 139
Uppvärmningskostnader	259 854	253 378
Kostnader för vatten och avlopp	37 740	39 247
Sophämningskostnader	24 277	27 762
Förutbetalda hyror och avgifter	793 108	685 319
Upplupna räntekostnader	321 315	477 803
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 700 133	1 772 473

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskåpåret slut

Höjning av årsavgifterna med 17 % fr.o.m 2024

Sollentuna, datum enligt digital signering

Anders Lööv

Nils Gamryd

Mattias Fransson

Ingela Lidström

Oscar Frylemo

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor, LR Bostadsrättsrevision

Verifikat

Transaktion 09222115557516524701

Dokument

3413ÅR23

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-04-30 16:40:55 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2024-05-02 10:28:49 CEST (+0200)

Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blick.se

Signerare

Nils Gamryd (NG)

Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg

Nils.Gamryd@afry.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS GAMRYD"

Signerade 2024-04-30 17:18:42 CEST (+0200)

Oscar Frylemo (OF)

Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg

oscar.frylemo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR FRYLEMO"

Signerade 2024-04-30 18:29:20 CEST (+0200)

Ingela Lidström (IL)

Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg

ingelalidstroms@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA LIDSTRÖM"

Signerade 2024-05-02 09:37:13 CEST (+0200)

Mattias Fransson (MF)

Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg

mattias.b.fransson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS FRANSSON"

Signerade 2024-04-30 18:01:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516524701

Anders Lööv (AL)
Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg
anders.loov@outlook.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Thomas Lööv"
Signerade 2024-05-01 07:02:36 CEST (+0200)*

Ingela Andersson (IA)
LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB
ingela.andersson@lr-revision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"
Signerade 2024-05-02 10:28:49 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg
Org.nr 769615-8570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av

oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516604123

Dokument

Brf Silverdals Torg RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-02 10:30:25 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2024-05-02 10:31:08 CEST (+0200)

Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blick.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2024-05-02 10:31:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

