

**BRF SILVERDALSHÖJDEN**

**Org nr 769617-4213**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2012**

Brf Silverdalshöjden  
769617-4213

Styrelsen för Brf Silverdalshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t o m den 31 december 2012, vilket är föreningens sjätte 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.

Driftskostnader 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 75 000 kr / år.

#### Ekonomisk förvaltning

Eonomisk förvaltare fr o m den 1 januari 2012 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

## **Föreningens ekonomi**

### Föreningens långsiktiga lån

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

Under året har föreningen amorterat 109 345 kronor (105 957 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. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

### Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna höjts med 2,5 procent, genomsnittlig årsavgift, bredband och preliminärt debiterad kostnad för varmvatten var 683 kr/m<sup>2</sup>.

### Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> lägenhetsyta kr	34 527	34 554
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9 515	9 543
Genomsnittlig skuldränta %	2,82	2,82
Fastighetens belåningsgrad %	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.

## **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 73 (73) medlemmar.

Under året har fem (fem) bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittligt överlåtelsepris om 31.513 kronor.

### Verksamhet under året

I maj genomfördes 2-års garantibesiktning med JM. Inga större fel noterades i fastigheten. Däremot genomfördes bättringsmålning och justeringar enligt besiktningsprotokoll.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar tillsammans med föreningens förvaltare. En underhållsplan har upprättats för kommande år som bl a inkluderar det systematiska brandskyddsarbete som påbörjades under året.

Ett stort arbete har genomförts för att få alla parkeringsplatser uthyrda. Det har lyckats mycket bra och nu finns bara någon enstaka plats ledig.

Telias pilotprojekt är avslutat. Styrelsen beslöt att inte gå vidare med de tjänster som Telia erbjöd.

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

Under året har inga nya avtal slutits då flera av de avtal som slöts 2011 var på två år alternativt haft automatisk förlängning. Inga avtal har sagts upp.

### Planerad verksamhet för kommande år

Fortsatt arbete med underhållsplanen tillsammans med vår tekniska förvaltare. Genomgång av stammar och kontinuerlig översyn av fastigheten.

---

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 4 april 2012 haft följande sammansättning:

Ingela Blomberg	Ledamot	Ordförande
Per Takman	Ledamot	
Kristin Blücher	Ledamot	
Magnus Rådmark	Ledamot	avgick oktober 2012 p g a flytt
Hossain Hosseini Dozini	Ledamot	
Ingemar Öhman	Suppleant	
Lena Skymne	Suppleant	
Rolf Norrestam	Suppleant	
Alissa Fatehi	Adjungerad	
Virpi Nikoskelainen	Adjungerad	

Vid föreningsstämman 2011 avgick Magnus Moland 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 Ingela Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Alissa Fatehi      Sammankallande  
Virpi Nikoskelainen

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 augusti 2009.

*lin*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	630 794
årets resultat	241 148
	<b>871 942</b>

Styrelsen föreslår:

att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes	96 450
i ny räkning överföres	775 492
	<b>871 942</b>

## Föreningens ekonomiska ställning

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>120101</b>	<b>110101</b>
		<b>-121231</b>	<b>-111231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		2 415 187	2 356 272
Årsavgifter garage, p-platser		248 100	285 900
Hysesintäkter övriga objekt		3 650	12 650
Vatten- och bredbandsavgifter	1	188 645	199 865
Övriga intäkter		12	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 855 594</b>	<b>2 854 687</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-344 410	-259 334
Taxebundna kostnader	3	-678 815	-647 887
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-15 046	-15 046
Kabel-TV		-89 966	-117 427
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 128 237</b>	<b>-1 039 694</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-21 571	-7 476
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-71 318	-79 348
Revisionsarvode		-19 281	-30 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-74 189	-70 000
Övriga externa kostnader		-67 144	-380
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-253 503</b>	<b>-187 204</b>
Avskrivningar	5	-101 819	-92 563
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 372 035</b>	<b>1 535 226</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		20 062	12 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100	-100
Räntekostnader för fastighetslån		-1 150 849	-1 037 487
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 130 887</b>	<b>-1 024 860</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>241 148</b>	<b>510 366</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>241 148</b>	<b>510 366</b>

Brf Silverdalshöjden  
769617-4213

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>121231</b>	<b>111231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	133 206 618	133 308 437
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 206 618</b>	<b>133 308 437</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 206 618</b>	<b>133 308 437</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		0	3 345
Övriga fordringar		0	5 385
Avräkningskonto förvaltare		237 951	1 117 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	136 731	56 440
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>374 682</b>	<b>1 183 115</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 018 479	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 018 479</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 393 161</b>	<b>1 183 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 599 779</b>	<b>134 491 552</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

7

#### Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll	96 450	0
Inbetalda insatser	36 499 000	36 499 000
Upplåtelseavgifter	60 001 000	60 001 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>96 596 450</b>	<b>96 500 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	630 794	216 878
Årets resultat	241 148	510 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>871 942</b>	<b>727 244</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>97 468 392</b>	<b>97 227 244</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

### Långfristiga skulder

8

Fastighetslån	36 595 237	36 707 209
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 595 237</b>	<b>36 707 209</b>

### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	112 063	109 436
Leverantörsskulder	51 641	72 444
Skuld entreprenören	10 405	10 405
Övriga kortfristiga skulder	19 764	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342 277	364 700
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>536 150</b>	<b>557 099</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>134 599 779</b>	<b>134 491 552</b>
---------------------------------------	--------------------	--------------------

### Ställda säkerheter

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

### Ansvarsförbindelser

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



Brf Silverdalshöjden  
769617-4213

## 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.  
Hyresintäkter 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 hänför sig.

### 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 har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat 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 from den period då avräkning skett.

Årets avskrivningar uppgår till 101 819 kronor (92 563 kronor). Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 111 076 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

	2012	2011
Vattenavgifter	73 445	84 665
Bredbandsavgifter	115 200	115 200
	<b>188 645</b>	<b>199 865</b>

### 2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel	119 458	219 776
Snöröjning	47 792	4 813
Städning grundavtal	70 629	17 564
Löpande reparationer	10 377	17 181
Serviceavtal hiss	24 375	0
Trädgårdsskötsel	60 000	0
Hyra entrémattor	11 779	0
	<b>344 410</b>	<b>259 334</b>

### 3 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	112 752	133 699
Uppvärmning	349 863	310 001
Vatten	96 634	123 710
Sophämtning	119 566	80 477
	<b>678 815</b>	<b>647 887</b>

### 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Styrelsearvode	60 050	60 869
Sociala kostnader	11 268	18 479
	<b>71 318</b>	<b>79 348</b>

## 5 Byggnader och mark

	2012	2011
<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	-151 563	-59 000
Årets avskrivningar	-101 819	-92 563
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-253 382</b>	<b>-151 563</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>133 206 618</b>	<b>133 308 437</b>
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	<b>63 400 000</b>	<b>63 400 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 40 837 900 kr.

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 63 400 000

Lokaler 0

## 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Försäkringspremier	12 538	12 538
Kabel-Tv avgift	9 990	9 990
IT kostnader	666	482
Upplupna vattenintäkter	21 640	33 430
Entrémattor	1 464	0
UBC Ekonomisk förening	21 344	0
Nordstaden	41 344	0
Förutbet styrelsearvode	27 745	0
	<b>136 731</b>	<b>56 440</b>

## 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	36 499 000	60 001 000	0	216 878	510 366
Disposition av föregående års resultat			96 450	413 916	-510 366
Årets resultat					241 148
Belopp vid årets utgång	<b>36 499 000</b>	<b>60 001 000</b>	<b>96 450</b>	<b>630 794</b>	<b>241 148</b>

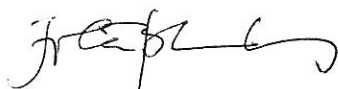
## 8 Långfristiga skulder

	2012	2011
1. SBAB, ränta 3,37 %, bundet till 2015-03-04	12 821 250	12 886 250
2. SBAB, ränta 2,85 %, bundet till 2013-03-07	12 938 279	12 962 298
3. SBAB, ränta 3,42 %, bundet till 2014-03-06	10 947 771	10 968 097
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-1 12 063	-109 436
	<b>36 595 237</b>	<b>36 707 209</b>

## 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Revisionsarvoden	25 000	30 000
Styrelsearvoden	0	48 150
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	186 605	196 449
Förskottsbetald ersättning för parkering, jan-aug 2011	1 000	0
Elkostnader	17 261	13 476
Värmekostnader	38 944	33 456
Vattenkostnader	8 136	7 800
Renhållningskostnader	17 767	20 240
Sociala kostnader	16 394	15 129
Vinterväghållningskostnader	31 170	0
	<b>342 277</b>	<b>364 700</b>

Sollentuna den 12 april 2013  
Brf Silverdalshöjden



Ingela Blomberg  
Ordförande



Kristin Blücher  
Ledamot



Hossain Hosseini Dozini  
Ledamot



Ingermar Öhman  
Suppleant



Per Takman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 april 2013  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Silverdalshöjden,  
org. nr 769617-4213**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverdalshöjden för år 2012.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silverdalshöjden för år 2012.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 | 2 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson

Godkänd revisor