

Årsredovisning 2024

Brf Silvret 2

769638-1859



 Syx9Ge7FTkl-ByWcfe7F61x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Silvret 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 6.
Flerårsöversikt	s. 7.
Upplysning vid förlust	s. 7.
Förändringar i eget kapital	s. 8.
Resultatdisposition	s. 8.
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silvret 2	2022	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt, vilket innebär att man hyr marken av Stockholms kommun. Tomträttsavtalet skrivs om under 2032 och beloppet uppgår till 532 300 kr per år.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår och värdeår är 1958.

Föreningen har 36 hyreslägenheter och 83 bostadsrätter om totalt 8 020 kvm och 4 lokaler om 264 kvm fördelat på två bostadshus. Byggnadernas totalyta är 8284 kvm. Det finns även 16 st parkeringsplatser.

Lokalerna byggs för närvarande om till lägenheter.

Lägenhetsfördelning

46 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

54 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Michael Redner	Ordförande
Anki Karlsson	Kassör
Niklas Dahlgren	Styrelseledamot
Patrik Nygren	Sekreterare
Sebastian From	Styrelseledamot
Tove Guander	Suppleant
Venus Lashgari	Suppleant

Valberedning

Lisa Urbe, Lisa Ogdal och Samuel Byström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Bakertilly Mapema AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 ordinarie protokollförda sammanträden samt 3 extra insatta styrelsemöten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023 ● inspektion av brandluckor, filmning av avloppsrör

Planerade underhåll

2025 ●

2026 ●

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Städning	Exxitclean
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB

Händelser under räkenskapsåret

En stor del av verksamhetsårets styrelsearbete har tyvärr handlat om att sköta föreningens ekonomi då det varit återkommande räntehöjningar. Detta har inneburit att flera av de åtgärder som vidtagits under året har varit för att dra ner på föreningens kostnader, trots detta så har ett antal förbättringar även genomförts. Nedan följer en sammanfattning av det arbete som gjorts.

Gått på gratisseminarium och Fastighetsmässan

Stena Recycling

Webbinarie säck o sopsug

Webbinarie bra att veta om Fastighetsnära insamling (FNI)

Stockholm vatten och avfall (Svoa)

Fastighetsmässan

Seminarierna har gett oss god insikt i hur vi kan se till att vi följer gällande lagar, förbättra och se till att föreningen får ersättning för det arbete vi gör med vår sopsortering. Som exempel på det har vi tagit lärdom av på dessa seminarier, kan nämnas genomgång av den nya lag som trädde i kraft den 1 januari 2024 som säger att matavfall ska sorteras separat från övrigt hushållsavfall och hur den påverkar föreningen. Brf Silvret 2 har varit undantagen detta krav under 2024 då sopsugssorteringen inte är i bruk från Svoa ännu, det behöver implementeras senast 1 april 2027 då det är lagkrav att vi har det. Vi har därför införskaffat gröna påsar avsedd för matavfall som vi kommer att kunna kasta i ordinarie sopsug. Dessa påsar kommer att delas ut till medlemmarna under inledningen av 2025. I samband med detta kommer vi även att gå ut med information och broschyrer hur matavfallsorteringen ska skötas. Vi blev även informerade om att föreningen, genom att anmäla att vi har en miljöstuga och hur många käril vi har till Svoa, får en ersättning varje kvartal. I december 2024 fick föreningen 10 710 kr för ett kvartal och det kommer att betalas ut varje kvartal.

På fastighetsmässan fick vi mycket bra information och knöt kontakt med en rad olika företag och har via dessa kontakter sett till att föreningen fått gratis inspektioner av bland annat brandskydd- och skyddsrum. Vi fick även kontakt med Entema som besökt styrelsen i oktober 2024 för att presentera ritningar, arbetssätt och ett bra rabatterat pris för att bygga föreningens tvättstuga. Det bygget kommer att påbörjas under februari 2025 och kommer stå klart i slutet av mars 2025. Att föreningen får sin egen tvättstuga innebär att vi slipper betala den höra hyra Svenska Bostäder tar ut för att vi ska få nyttja deras. Då tvättmaskiner och torktumlare i vår nya tvättstuga kommer att leasas reducerar vi ytterligare kostnaderna samt säkerställer att vi får service på utrustningen.

Avtal och underhåll

- Avtalet som föreningen hade med Trygga Träd gällande skötsel av grönområden, gångvägar, etc. sades upp och ett nytt avtal har tecknats med BEAB. Det nya avtalet har resulterat i betydande kostnadsbesparingar och en förbättrad helhetsbild av vårt bostadsområde då hela gården underhålls samtidigt. BEAB hanterar även underhållet av trädgården för SB:s räkning.
- Det löpande avtal som föreningen har med Driftia Förvaltning AB, gällande fastighetsskötseln, omförhandlades under 2023 och vi lyckades dra ner på kostnaden med 35%. Förhandlingar pågår för tillfället med Jensen Drift och underhåll AB för att få ett avtal som är billigare.
- För att ytterligare minska kostnaderna för fastighetsskötseln så har Driftia blivit instruerade att inte utföra några arbetsuppgifter utan styrelsens godkännande. För att hålla kostnaderna nere så har styrelsen avvägt om inkomna felanmälningar kan åtgärdas av den fastighetsgrupp som styrelsen inrättat för att sköta mindre fastighetsunderhåll i stället för att betala Driftia. Underhåll som styrelsen hanterat innefattar byte av trasiga lampor, byte av kyl/frys hos hyresgäster, stopp i avlopp, trasiga fönster och dörrar, mm. Detta underhållsarbete har tagit mycket tid då styrelsen fått agera jour på kvällar, helger och under semestrar.
- Ovanstående förändringar har resulterat i kraftigt reducerade kostnader för föreningen.

Miljö

- Föreningen har under året haft två städdagar, en på våren och en på hösten, då alla medlemmar i föreningen erbjöds att delta och hjälpa till att städa vår yttre miljö. Det bjöds på fika, en chans att träffa boende i föreningen samt lite fysiskt arbete.
- Trädgårdsgruppen har regelbundet träffats för underhåll och skötsel av grönområdena. Trädgårdsgruppen träffas den sista söndagen i varje månad mellan kl. 13-15, och alla boende i Brf Silvret 2 är välkomna att delta för att hjälpas åt med att hålla våra gemensamma utrymmen i gott skick. Trädgårdsgruppen har bland annat sågat ner grenar som går mot huset och balkongerna, ansat syrenträden, buskar och rabatter till markplanslägenheterna och gaveln vid 72:an samt rensat föreningens grönområde på fimpar, godispapper och annat skräp.
- Kostnaderna för föreningens miljöstuga har minskats under verksamhetsåret då vi reducerat antal sopsorteringskärl föreningen betalar för. För att ytterligare minska föreningens kostnader för miljöstugan så har vi satt upp en övervakningskamera för att förhoppningsvis få bukt med att de boende i förening ställer diverse föremål på golvet eller kastar återvinning i fel kärl. Föreningen får en straffavgift av Stena Recycling för både dessa företeelser och därför kommer nu de som ertappas med att ställa något på golvet i miljöstugan att påföras en straffavgift på sin avgifts-/hyresavi.
- Vi har förhandlat till oss väldigt lågt pris för att renovera och byta ut trasiga stuprör. Detta arbete kommer att utföras under vinter/våren 2025.

Kommunikation & information

En ny mer användarvänlig hemsida för föreningen har lanserats under 2024 för att underlätta kommunikation med och åtkomst till information för medlemmar. Vi har även satt upp hållare för informationsblad i portuppgång där det löpande sätt upp information. Detta till trots så har medlemmar blivit informerade om viktiga händelser med en papperskopia i brevinkastet samt att har mejlats ut.

Övriga åtgärder

- Vi har initierat flera åtgärder för att minska föreningens löpande kostnader samt uppfylla kommande lagändringar, till exempel påbörjat arbete med att värmeoptimera fastigheterna för att hålla nere uppvärmningskostnaderna, undersökt möjligheten att installera bergvärme och solceller samt att implementera individuell mätning och debitering (MD) för elförbrukning.
- Tyvärr så har styrelsen även fått arbeta mycket med att hålla ordning i både miljöstugan och i källargångarna då det ställs föremål i båda dessa utrymmen som inte ska lämnas där. I källargångarna innebär lösören en brandrisk. Att boende inte själva tar ansvar för att kasta lösören på en återvinningscentral innebär att det blir en kostnad för föreningen då styrelsen måste sköta bortforslandet.
- Under arbetet med att koppla in vatten till föreningen upptäcktes ett stopp i avloppsbrunnen i undercentralen vilket åtgärdades under hösten 2023. Den del av vägen som behövdes grävas upp asfalterades under våren 2024.
- Vi har höjt avgiften med 50% under 2024.
- Hyreslägenheterna höjdes med 5,8% från 1 juni 2024.
- Vi har förhandlat med Danske Bank vilket innebär att föreningen för närvarande slipper amortera på lån, amorterar bara vid försäljning av lägenheter.
- Förhandling med Danske Bank har även skett vid de två tillfällena då föreningen sålt två hyreslägenheter. Dessa förhandlingar ledde till att föreningen fick behålla köpeskillingen vid den ena försäljningen och denna extrainkomst användes till att betala räntan på föreningens lån och på så sätt förhindra ytterligare en höjning av avgiften.
- Föreningen har tagit in en kontrollansvarig och en jurist för att kontrollera att HT Tornet, som bygger om de fyra lokalerna på markplan, bygger enligt gällande byggnormer och så att detta bygge inte kommer orsaka föreningen problem framöver.
- De fyra lokalerna såldes redan vid ombildningen och ska konverteras till 15 lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2025 uppgår till 58 800 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 1 470 kr och pantsättningsavgiften 588 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 827 989	6 969 474	4 650 075	-
Resultat efter fin. poster	-4 045 189	-6 473 251	-1 907 098	-
Soliditet (%)	50	50	50	-
Yttre fond	293 740	146 870	-	-
Taxeringsvärde	146 870 000	146 870 000	146 870 000	116 624 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	930	629	297	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,3	52,0	36,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 463	20 986	21 549	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 537	14 665	14 785	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-190	-484	-24	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	16	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	169	85	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	51	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	238	135	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	4,15	-	-
Räntekänslighet (%)	22,01	33,35	72,53	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 571 893 kr.

Föreningen har aktivt arbetat med att både sänka kostnader och samtidigt mäktat med ökade räntekostnader. Avgifterna höjdes därför med 50 % 1/1 2024.

Rörelseresultatet har efter ovanstående åtgärder förbättrats med 2 797 198 kr jämfört med föregående år.

Föreningens förmåga att klara av sina framtida åtaganden har förbättrats väsentligt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	132 749 963	-	2 380 000	135 129 963
Upplåtelseavgifter	-1 403 426	-	-	-1 403 426
Fond, yttre underhåll	146 870	-	146 870	293 740
Balanserat resultat	-2 053 968	-6 473 251	-146 870	-8 674 089
Årets resultat	-6 473 251	6 473 251	-4 045 189	-4 045 189
Eget kapital	122 966 188	0	-1 665 189	121 300 999

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 674 089
Årets resultat	-4 045 189
Totalt	-12 719 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	146 870
Balanseras i ny räkning	-12 866 148
	-12 719 278

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 827 989	6 969 474
Övriga rörelseintäkter	3	242 461	38 202
Summa rörelseintäkter		9 070 450	7 007 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 214 579	-5 023 832
Övriga externa kostnader	8	-975 537	-979 515
Personalkostnader	9	-103 492	-35 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 473 296	-2 462 854
Summa rörelsekostnader		-7 766 905	-8 501 329
RÖRELSERESULTAT		1 303 545	-1 493 653
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 335	70 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 385 069	-5 050 407
Summa finansiella poster		-5 348 734	-4 979 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 045 189	-6 473 251
ÅRETS RESULTAT		-4 045 189	-6 473 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	240 717 493	243 307 927
Summa materiella anläggningstillgångar		240 717 493	243 307 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		240 717 493	243 307 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		150 834	162 931
Övriga fordringar	12	2 995	2 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	233 399	210 827
Summa kortfristiga fordringar		387 228	376 535
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 592 500	3 512 138
Summa kassa och bank		2 592 500	3 512 138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 979 728	3 888 673
SUMMA TILLGÅNGAR		243 697 221	247 196 600

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 726 537	131 346 537
Fond för yttre underhåll		293 740	146 870
Summa bundet eget kapital		134 020 277	131 493 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 674 089	-2 053 968
Årets resultat		-4 045 189	-6 473 251
Summa fritt eget kapital		-12 719 278	-8 527 219
SUMMA EGET KAPITAL		121 300 999	122 966 188
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	33 368 716	100 797 789
Övriga långfristiga skulder		0	462 000
Summa långfristiga skulder		33 368 716	101 259 789
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	87 053 843	20 688 605
Leverantörsskulder		422 088	469 355
Skatteskulder		22 216	17 326
Övriga kortfristiga skulder		450 000	605 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 079 360	1 189 791
Summa kortfristiga skulder		89 027 506	22 970 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 697 221	247 196 600

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 303 545	-1 493 653
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 473 296	2 462 854
	3 776 841	969 201
Erhållen ränta	36 335	70 809
Erlagd ränta	-5 402 648	-5 031 089
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 589 472	-3 991 080
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 693	26 783
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-290 776	326 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 890 941	-3 638 265
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	117 138	-606 417
Kassaflöde från investeringsverksamheten	117 138	-606 417
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 380 000	797 138
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-1 525 835	-4 340 532
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	854 165	-3 543 394
ÅRETS KASSAFLÖDE	-919 638	-7 788 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 512 138	11 300 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 592 500	3 512 138

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Silvret 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,7 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 576 121	3 677 098
Hysesintäkter, bostäder	3 037 112	3 028 912
Hysesintäkter, lokaler	58 916	122 930
Hysesintäkter, p-platser	99 700	83 957
Värme	2 777	11 108
Övriga intäkter	53 363	45 469
Summa	8 827 989	6 969 474

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	70 301	0
Vidarefakturering moms	0	8 000
Övriga intäkter	54 401	0
Försäkringsersättning	117 759	0
Elstöd	0	30 202
Summa	242 461	38 202

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	181 098	75 441
Städning	176 198	189 035
Fastighetsskötsel	94 437	241 919
Trädgårdsarbete	104 974	181 159
Snöskottning	105 503	159 377
Summa	662 210	846 930

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	37 110	172 763
Rep Hyreslägenheter/bostäder	86 990	108 777
Rep Övriga gemensamma utrymmen	15 776	67 022
Rep El/Installation	20 712	67 244
Dörrar och lås/porttele	25 681	52 959
Rep Försäkringsskada	68 073	62 521
Rep Ventilation	5 505	0
Summa	259 846	531 286

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	150 130	152 806
Uppvärmning	1 571 500	1 399 464
Vatten	203 037	418 791
Sophämtning	412 662	547 846
Summa	2 337 329	2 518 907

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	161 753	136 601
Självrisker	0	205 800
Tomträttsavgälder	532 500	532 500
Kabel-TV	48 271	44 017
Fastighetsskatt	212 670	207 791
Summa	955 194	1 126 709

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Vidarefakturering extern	69 863	8 000
Övriga förvaltningskostnader	325 654	109 855
Hyra tvättstuga	285 600	284 488
Förbrukningsmaterial	16 073	33 508
Juridiska kostnader	132 904	381 172
Revisionsarvoden	30 131	35 799
Ekonomisk förvaltning	115 311	112 678
Konsultkostnader	0	14 015
Summa	975 537	979 515

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	74 500	30 595
Löner, arbetare	4 250	0
Sociala avgifter	24 742	4 533
Summa	103 492	35 128

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 384 917	5 050 165
Övriga räntekostnader	152	242
Summa	5 385 069	5 050 407

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 476 954	246 834 331
Årets inköp	-117 138	642 623
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 359 816	247 476 954
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 169 027	-1 706 173
Årets avskrivning	-2 473 296	-2 462 854
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 642 323	-4 169 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	240 717 493	243 307 927
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 236 000	94 236 000
Taxeringsvärde mark	52 634 000	52 634 000
Summa	146 870 000	146 870 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	170	72
Övriga fordringar	2 825	2 705
Summa	2 995	2 777

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 545	2 757
Försäkringspremier	42 262	34 970
Kabel-TV	10 738	10 467
Tomträtt	133 125	133 125
Förvaltning	30 729	29 508
Summa	233 399	210 827

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-04-30	4,10 %	54 686 192	55 750 027
Danske Bank	2026-04-30	4,48 %	33 368 716	33 368 716
Danske Bank	2073-12-29	3,50 %	20 021 229	20 021 229
Danske Bank	2025-04-30	2,74 %	12 346 422	12 346 422
Summa			120 422 559	121 486 394
Varav kortfristig del			87 053 843	20 688 605

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 085 679 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	100 009
El	12 558	15 102
Uppvärmning	204 030	207 347
Vatten	33 880	27 059
Löner	2 750	2 750
Uppl kostn renhållningsavg	36 850	32 245
Beräknade uppl. sociala avgifter	864	864
Utgiftsräntor	21 214	38 793
Förutbetalda avgifter/hyror	744 704	743 112
Beräknat revisionsarvode	22 510	22 510
Summa	1 079 360	1 189 791

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	122 488 000	122 488 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om höjning av avgifterna med 15 %.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Anki Karlsson
Styrelseledamot

Michael Redner
Ordförande

Niklas Dahlgren
Styrelseledamot

Patrik Nygren
Styrelseledamot

Sebastian From
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 14:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2025 10:13

DOCUMENT ID:

ByWcfe7F61x

ENVELOPE ID:

Syx9Ge7FTkl-ByWcfe7F61x

DOCUMENT NAME:

Brf Silvret 2, 769638-1859 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kenneth Michael Gunnar Redner michaelredner2@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 10:54 01.04.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.64.174
2. PATRIK NYGREN jp.nygren@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 17:57 01.04.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.201.171
3. Niklas Robert Dahlgren dahlgren999@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 08:50 01.04.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 193.17.211.13
4. Anki Anna Kristina Karlsson anki.karlsson68@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 14:14 02.04.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.87.217
5. SEBASTIAN FROM from.sebastian@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 13:53 07.04.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.49
6. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	07.04.2025 14:10 07.04.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 185.106.183.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Silvret 2

Org.nr 769638-1859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Silvret 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden.

Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Silvret 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka, den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 14:19

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2025 10:13

DOCUMENT ID:

HJmqzemKa1e

ENVELOPE ID:

Sy9zlmKayl-HJmqzemKa1e

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Silvret.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	07.04.2025 14:19 07.04.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 185.106.183.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed