

Årsredovisning 2023

Brf Silvret 2

769638-1859



Simpleko

Signed document (233y69)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Silvret 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5.
Flerårsöversikt	s. 6.
Upplysning vid förlust	s. 6.
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 7.
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17.

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 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Silvret 2	2022	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt, vilket innebär att man hyr den av Stockholms kommun. Tomträttsavtalet sträcker sig fram till år 2032 och 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 37 hyreslägenheter och 82 bostadsrätter om totalt 8 068 kvm och 4 lokaler om 264 kvm fördelat på 2 st bostadshus. Det finns även 16 st parkeringsplatser.

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
Adrian Hübel	Styrelseledamot
Anki Karlsson	Kassör
Judith Eklund	Styrelseledamot
Maria Svärd Baker	Styrelseledamot

Patrik Nygren Sekreterare
Melody Lashgari Styrelseledamot

Valberedning

Samuel Byström, Lisa Urbé samt Lisa Ogdal

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Bakertilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 ordinarie protokollförda sammanträden samt 2 extra insatta.

Teknisk status

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

Utfört underhåll

2023 ● Inspektion av brandluckor, filmning av avloppsrör, indraget kallvatten

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stor del av verksamhetsårets styrelsearbete har tyvärr handlat om att sköta föreningens ekonomi då det varit återkommande räntehöjningar. Föreningen har varit tvungen att höja avgifterna med 15 % fr o m 1/4 2023. Detta har inneburit att flera av de åtgärder som vidtagits under året har varit för att dra ner på föreningens kostnader men trots detta så har ett antal förbättringar även genomförts. Nedan följer en sammanfattning av det arbete som gjorts:

Samarbete med grannföreningarna

Styrelsen har etablerat och underhållit kontakter med våra grannföreningar. Detta har gjorts för att skapa ökad gemenskap och samhörighet i området, men även för att vi ska kunna dela, och ta del av, erfarenheter och idéer om hur man driver en framgångsrik bostadsrättsförening.

Fotbollsplanen

För att reducera störande ljud ersattes det stålnät som omgärdade fotbollsplanen med ett nylonnät under sommaren. Detta arbete gjordes i samarbete med våra grannföreningar, som var med och betalade för det nya nätet, då även deras medlemmar störts av ljuden.

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 verksamhetsåret och vi lyckades dra ner på kostnaden med 35%. Detta till trots så är kostnaden för denna tjänst för dyr under rådande ränteläge och avtalet har därför sagts upp. Förhandlingar pågår för tillfället med Driftia Förvaltning AB samt Jensen Drift och underhåll AB för att få ett avtal på avrop för fastighetsskötseln det kommande året.

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.

Ett nytt avropsavtal har skrivits med Solhems El AB, vilket innebär att de kommer att bistå videventuella el problem i föreningens gemensamma lokaler.

Under verksamhetsåret så har föreningens brand- och rökluckor inspekterats och de problem som upptäckts vid denna inspektion har åtgärdats.

Brandskyddstillsyn av föreningens fastigheter kommer att utföras under slutet av 2023 eller i början av 2024.

Vi har eftersökt och fått ett antal trappvärdar som meddelar styrelsen när något inte fungerar som det ska, till exempel lampor som är trasiga, så att dessa kan bytas ut. Trots att vi har ett litet antal trappvärdar så finns det plats för fler. Så meddela gärna styrelsen om ni kan tänka er vara trappvärd. Ju fler trappvärdar vi har desto bättre kan vi underhålla våra hus.

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.

En trädgårdsgrupp har etablerats för regelbundet underhåll och skötsel av grönområdena.

Trädgårdsgruppen träffas den sista söndagen i varje månad mellan 13-15 och alla är välkomna att delta för att hjälpas åt med våra gemensamma utrymmen. Trädgårdsgruppen har bland annat sågat ner träd som går mot huset & balkongerna, ansat syrenträden, buskar och rabatter till markplanslägenheterna samt rensat föreningens grönområde på fimpar, godispapper och annat skräp.

Vi har påbörjat arbete med matavfall, vi har dispens under 2024 då vi har sopsug och kommer att kunna använda optisk sopsortering "grönpåsar" i sopsugen, det är inte färdigutvecklat ännu men beräknas vara klart under 2024.

Kostnaderna för föreningens miljöstuga har minskats under verksamhetsåret då vi dragit ner på antalet tömningar samt även korrigerat antalet sopkärl som föreningen betalar för, så att de nu överensstämmer med det antal kärl som finns i miljöstugan.

Kommunikation & information

Vi har lanserat en levande hemsida (<https://silvret2.se>) som kontinuerligt uppdateras med information riktad till medlemmarna, samt även till potentiella nya medlemmar.

För att frigöra föreningen från SB så har alla medlemmar fått nya nyckelbrickor, och de blå ska med tiden fasas ut helt. I samband med utdelningen av brickorna samlades mailadresser till medlemmarna in för att förenkla spridningen av viktig information. Detta till trots så har medlemmar blivit informerade om viktiga händelser med en papperskopia i brevinkastet samt att informationen gjorts offentlig med anslag på entrédörrarna.

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 och inledande arbete för att underlätta införandet av sortering av matavfall. 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 och i miljöstugan en straffavgift för föreningen från Stena Recycling varje gång de påträffas på golvet eller i fel kärl. 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. Vi har nu kameraövervakning och de som ertappas med att ställa något på golvet i miljöstugan eller källargångarna kommer att påföras avgift på kommande avgifts- och hyresavi. Föreningen har under verksamhetsåret fått egen vattentillförsel vilket innebär rejält minskade kostnader då vi inte längre behöver köpa vatten från SB. Under arbetet med att koppla in vatten till föreningen upptäcktes ett stopp i avloppsbrunnen i undercentralen vilket åtgärdades under hösten. Den del av vägen som behövdes grävas upp kommer att asfalteras under våren 2024.

Arbetet med att bygga en gemensam tvättstuga inleddes under sommaren men fick tyvärr avbrytas då det ekonomiska läget förändrades på grund av de skenande räntorna.

Föreningen ansökte om och fick elstöd vilket har hjälpt föreningens kassa.

Vi har förhandlat med Danske Bank och slipper för närvarande amortera.

Från 1 januari 2024 har vi höjt avgiften med 50%.

Vi har flyttat fonderade pengar till ett räntebärande konto i Danske Bank vilket hitintills genererat ränta intäkter på ca 69 000 kr från 2305.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	6 969 474	4 650 075
Resultat efter fin. poster	-6 473 251	-1 907 098
Soliditet (%)	50	50
Yttre fond	146 870	-
Taxeringsvärde	146 870 000	146 870 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	629	297
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,0	36,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	20 986	21 549
Skuldsättning per kvm	14 665	14 785
Sparande per kvm	-484	-24
Energikostnad per kvm	238	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,15	-
Räntekänslighet	33,35	72,53

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Nyckeltalen är beräknade enligt BFNAR 2023:1 och även nyckeltalen för 2022 har räknats om enligt denna rekommendation.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har under 2023 jobbat intensivt med att omförhandla alla avtal för att sänka kostnaderna.

Löpande förhandlingar med banken har lett till att vi har för närvarande amorterings fria lån.

Avgifts höjningar under året 2023 med 15% samt fr o m 1 jan 2024 50%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	131 069 963	-	1 680 000	132 749 963
Upplåtelseavgifter	-563 426	-	-840 000	-1 403 426
Fond, yttre underhåll	0	-	146 870	146 870
Balanserat resultat	0	-1 907 098	-146 870	-2 053 968
Årets resultat	-1 907 098	1 907 098	-6 473 251	-6 473 251
Eget kapital	128 599 439	0	-5 633 251	122 966 188

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 053 968
Årets resultat	-6 473 251
Totalt	-8 527 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	146 870
Balanseras i ny räkning	-8 674 089
	-8 527 219

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 969 474	4 650 075
Övriga rörelseintäkter	3	38 202	0
Summa rörelseintäkter		7 007 676	4 650 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 023 832	-2 575 025
Övriga externa kostnader	8	-979 515	-466 246
Personalkostnader	9	-35 128	-101 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 462 854	-1 706 173
Summa rörelsekostnader		-8 501 329	-4 849 294
RÖRELSERESULTAT		-1 493 653	-199 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 809	18 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 050 407	-1 726 783
Summa finansiella poster		-4 979 598	-1 707 879
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 473 251	-1 907 098
ÅRETS RESULTAT		-6 473 251	-1 907 098

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	243 307 927	245 128 158
Pågående projekt		0	36 206
Summa materiella anläggningstillgångar		243 307 927	245 164 364
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 307 927	245 164 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		162 931	139 062
Övriga fordringar		2 777	11 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	210 827	252 839
Summa kortfristiga fordringar		376 535	403 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 512 138	11 300 214
Summa kassa och bank		3 512 138	11 300 214
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 888 673	11 703 532
SUMMA TILLGÅNGAR		247 196 600	256 867 896

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 346 537	130 506 537
Fond för yttre underhåll		146 870	0
Summa bundet eget kapital		131 493 407	130 506 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 053 968	0
Årets resultat		-6 473 251	-1 907 098
Summa fritt eget kapital		-8 527 219	-1 907 098
SUMMA EGET KAPITAL		122 966 188	128 599 439
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	100 797 789	101 298 321
Övriga långfristiga skulder	14	462 000	4 302 000
Summa långfristiga skulder		101 259 789	105 600 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	20 688 605	20 688 605
Leverantörsskulder		469 355	398 307
Skatteskulder		17 326	0
Övriga kortfristiga skulder		605 547	646 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 189 791	935 155
Summa kortfristiga skulder		22 970 623	22 668 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 196 600	256 867 896

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 493 653	-199 219
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 462 854	1 706 173
	969 201	1 506 954
Erhållen ränta	70 809	18 904
Erlagd ränta	-5 031 089	-1 707 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 991 080	-181 450
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 783	-403 318
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	326 032	1 960 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 638 265	1 375 288
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-606 417	-246 870 537
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-606 417	-246 870 537
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	797 138	131 146 537
Upptagna lån	0	128 769 458
Amortering av lån	-4 340 532	-2 480 532
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 543 394	257 435 463
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 788 076	11 940 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 300 214	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 512 138	11 300 214

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.

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 %

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 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 677 098	2 136 466
Hysesintäkter, bostäder	3 028 912	2 265 378
Hysesintäkter, lokaler	122 930	118 860
Hysesintäkter, p-platser	83 957	54 892
Värme	11 108	5 554
Övriga intäkter	45 469	68 925
Summa	6 969 474	4 650 075

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerings moms	8 000	0
Elstöd	30 202	0
Summa	38 202	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	189 035	209 841
Fastighetsskötsel	241 919	184 693
Besiktning och service	75 441	23 071
Trädgårdsarbete	181 159	10 023
Snöskottning	159 377	19 424
Summa	846 930	447 051

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga reparationer	359 988	159 665
Reparationer lägenheter	108 777	89 292
Försäkringsskador	62 521	11 517
Summa	531 286	260 475

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	152 806	132 195
Uppvärmning	1 399 464	700 559
Vatten	418 791	278 513
Sophämtning	547 846	136 284
Summa	2 518 907	1 247 551

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	136 601	89 802
Självrisker	205 800	0
Tomträttsavgälder	532 500	369 792
Kabel-TV	44 017	23 554
Fastighetsskatt	207 791	136 800
Summa	1 126 709	619 948

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	8 000	0
Övriga förvaltningskostnader	109 855	102 127
Hyra tvättstuga	284 488	197 305
Förbrukningsmaterial	33 508	8 263
Juridiska kostnader	381 172	4 875
Revisionsarvoden	35 799	25 000
Ekonomisk förvaltning	112 678	128 676
Konsultkostnader	14 015	0
Summa	979 515	466 246

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 595	80 256
Sociala avgifter	4 533	21 594
Summa	35 128	101 850

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 050 165	1 726 113
Övriga räntekostnader	242	669
Summa	5 050 407	1 726 783

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	246 834 331	0
Årets inköp	642 623	246 834 331
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 476 954	246 834 331
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 706 173	0
Årets avskrivning	-2 462 854	-1 706 173
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 169 027	-1 706 173
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	243 307 927	245 128 158
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, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 757	78 714
Försäkringspremier	34 970	31 697
Kabel-TV	10 467	9 303
Tomträtt	133 125	133 125
Förvaltning	29 508	0
Summa	210 827	252 839

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2025-04-30	5,10 %	55 750 027	55 750 027
Danske Bank	2026-04-30	4,48 %	33 368 716	33 368 716
Danske Bank	2024-05-15	4,71 %	20 021 229	20 021 229
Danske Bank	2025-04-30	2,74 %	12 346 422	12 846 954
Summa			121 486 394	121 986 926
Varav kortfristig del			20 688 605	20 688 605

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 149 514 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 14, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Revers Pelarbacken Invest	462 000	4 302 000
Summa	462 000	4 302 000

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 009	0
El	15 102	16 791
Uppvärmning	207 347	193 468
Vatten	27 059	40 993
Arvode och sociala avgifter	3 614	60 591
Renhållning	32 245	15 904
Utgiftsräntor	38 793	19 475
Förutbetalda avgifter/hyror	743 112	565 423
Beräknat revisionsarvode	22 510	22 510
Summa	1 189 791	935 155

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	122 488 000	122 488 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av ökade kostnader i form av fjärrvärme, sophämtning och räntor har föreningen varit tvungna att genomföra höjning av avgifterna fr o m 1/1 2024 med 50 %.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Michael Redner
Ordförande

Adrian Hübel
Styrelseledamot

Anki Karlsson
Styrelseledamot

Judith Margarita Eklund
Styrelseledamot

Maria Svärd Baker
Styrelseledamot

Patrik Nygren
Styrelseledamot

Venus Lashgari
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 660edf5207a994302e06b066

Finalized at: 2024-04-05 12:19:00 CEST

Title: Brf Silvret 2, 769638-1859 - Årsredovisning 2023.pdf

Digest: 233y69TN+hztwgTmjSHDb4Z1tLRANY5zb3z8T08S0ic=

Initiated by: styrelsen@silvret2.se (styrelsen@silvret2.se) via Silvret 2 769638-1859

Signees:

- Staffan Zander signed at 2024-04-05 12:18:59 CEST with Swedish BankID (19741103-XXXX)
- Anna Maria Margaretha Svärd Baker signed at 2024-04-05 10:46:27 CEST with Swedish BankID (19640513-XXXX)
- Judith Margarita Eklund signed at 2024-04-05 10:42:09 CEST with Swedish BankID (19620827-XXXX)
- Venus Lashgari signed at 2024-04-04 20:51:09 CEST with Swedish BankID (19990720-XXXX)
- Adrian Hübel signed at 2024-04-04 20:51:21 CEST with Swedish BankID (19991008-XXXX)
- Anki Karlsson signed at 2024-04-04 19:25:18 CEST with Swedish BankID (19680925-XXXX)
- Patrik Nygren signed at 2024-04-04 19:17:41 CEST with Swedish BankID (19791006-XXXX)
- Kenneth Michael Gunnar Redner signed at 2024-04-04 19:28:28 CEST with Swedish BankID (19590903-XXXX)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Silvret 2

Org.nr 769638-1859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Silvret 2 för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 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

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. 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 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 BRF Silvret 2 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 lagen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 överträdelser 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.

Nacka

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 12:19

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman · 05.04.2024 11:49

DOCUMENT ID:

HkxJ7FB6J0

ENVELOPE ID:

Byx0zYHa1A-HkxJ7FB6J0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Silvret 2.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	05.04.2024 12:19 05.04.2024 12:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) 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