



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Silverlön

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 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.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pudeln 2	2011	Sundbyberg
Fågelhunden 33	2011	Sundbyberg

Fastigheterna är försäkrade hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 178 kvm. Byggnadernas totalyta är 7526 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thor Magnus Minnema Lindhé	Ordförande
Jacob Koseyan	Styrelseledamot
Isa Poté	Styrelseledamot
Marc Chammas	Styrelseledamot
Maria Luisa Piuza Lindstrand	Styrelseledamot

### Valberedning

Styrelsen

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

## Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

2022 ● Avloppsstammar, spolning

2018 ● Obligatorisk ventilationskontroll

## Planerade underhåll

2024 ● Obligatorisk ventilationskontroll  
Målning, träfasad, cykelport, soprum  
Besiktning, rensning och injustering av ventilation

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationservice AB
Hissar	Kone AB
Telefoni, bredband och TV	Telia Sverige AB
Städ	Städpulsen AB
Hämtning av källsortering	Prezero Recycling AB
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken ON Net Gbg AB
Markskötsel	Craft Tech Sverige AB
Bank	Handelsbanken
Avfallshämtning	Sundbyberg Avfall Och Vatten AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Rörlig el	Luleå Energi AB
Elnät	Vattenfall Kundservice AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Varmvattenmätning	Brunata AB
Laddstolpar	Compleo CS Nordic AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 15% vid början på 2023 för att bemöta det oförändrade marknadsläget med dyrare energikostnader och högre inlåningsräntor. Den fleråriga ekonomiska planen förutsätter avgiftshöjningar i takt med inflation på föreningens kostnader. Inför 2024 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5% för att vidare säkra föreningens ekonomiska utrymme att följa amorteringsplanen och ombesörja fastigheternas underhållsbehov enligt underhållsplanen.

Föreningen har kraftigt amorterat på fastighetslånen under 2023 för att säkra ekonomisk stabilitet långsiktigt genom att minska på räntekänsligheten och belåningsgraden. Närmare bestämt amorterades ca 3,8 MSEK under 2023 vilket sänkte föreningens skuld per kvadratmeter från 6 772 till 6266 kr/kvm och räntekänslighet från 12,20 till 9,77. Denna amortering summerar till 7,5% av föreningens räntebärande lån per 2022-12-31. I början på december 2023 löpte en lånedel om 8,5 MSEK med bunden ränta ut som samtidigt förlängdes med tremånadersränta. Förhandling om nya villkor för denna lånedel planeras att hållas under första kvartalet av 2024.

Sparande under kalenderår 2023 uppgick till ca 175 kr/kvm vilket är nivå med budget. Det genomsnittliga sparandet per år över de senaste åren är i linje med det årliga avsättningsbehovet enligt föreningens senaste upplaga av den 50-åriga underhållsplanen, likaså rekommendationer från flertalet ekonomiska förvaltare. Föreningen har en ekonomisk plan över kommande fem år som säkerställer att sparandet motsvarar behovet enligt underhållsplanen.

Föreningen uppvisar enligt plan negativt kassaflöde för 2023 som förutsatte kraftig amortering av fastighetslånet. Samtidigt behölls en säkerhetsbuffert i kassan för att tillfredsställa kortsiktiga och stadigvarande behovet för fastighetsdrift. Årets resultat efter avskrivningar är också negativt enligt plan vilket utgör en försämring mot kalenderår 2022. Huvudsakliga anledningen till detta är reparationskostnaden för styrutrustningen i undercentralerna och högre kostnader för energi och fastighetslån. Budgeten för 2024 förutsätter både positivt resultat och kassaflöde, samt bibehållen hög amorteringstakt om 2,5-3% per år.

## Förändringar i avtal

Föreningen tecknade nya avtal för städning med Städpulsen AB och markskötsel med Craft Tech Sverige AB.

## Övriga uppgifter

Föreningen bytte styrutrustningen för undercentralerna från Ktc Control AB till ett mer kompatibelt och effektivt system av märke Fidelix. Arbetet utfördes av Styrbolaget AB via vår tekniska förvaltare Wahlings Installationsservice AB. Kostnaden för detta extraordinära arbete uppgick till 540 KSEK och det bedömdes vara fördelaktigt med hänsyn till den förväntade minskningen av fjärrvärmeförbrukningen och den periodiska driftstörningen fastigheten haft med värme under vinterhalvåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 640 241	4 895 368	4 728 259	4 609 690
Resultat efter fin. poster	-198 302	324 297	-285 692	245 847
Soliditet (%)	79	78	78	77
Yttre fond	1 197 599	1 043 149	1 390 050	1 235 600
Taxeringsvärde	167 408 000	167 408 000	167 408 000	167 408 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	781	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 633	8 250	8 250	8 412
Skuldsättning per kvm	6 266	8 250	8 250	8 412
Sparande per kvm	175	245	226	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	33	47	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	62	69	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	38	28
Energikostnad per kvm	157	129	126	102
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,38	0,85	-	-
Räntekänslighet	9,77	-	-	-

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

Kostnader för vatten (totalt 85 467 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Upplysning om negativt resultat

Föreningen redovisar en marginell förlust under kalenderår 2023 som i huvudsak var driven av en oförväntad reparationskostnad för undercentralen. Förlusten har ingen påverkan på föreningens långsiktiga ekonomiska plan och sparande per kvadratmeter var trots detta i linje med budget och möjliggör finansiering av föreningens underhålls- och investeringsbehov enligt den 50-åriga underhållsplanen med god säkerhetsmarginal.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	53 810 000	-	-	53 810 000
Upplåtelseavgifter	126 745 000	-	-	126 745 000
Fond, yttre underhåll	1 043 149	-	154 450	1 197 599
Balanserat resultat	-1 135 506	324 296	-154 450	-965 660
Årets resultat	324 296	-324 296	-198 302	-198 302
<b>Eget kapital</b>	<b>180 786 939</b>	<b>0</b>	<b>-198 302</b>	<b>180 588 637</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-811 210
Årets resultat	-198 302
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 450
<b>Totalt</b>	<b>-1 163 962</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	33 180
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 163 962</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 640 241	4 895 368
Övriga rörelseintäkter	3	28 930	151 058
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 669 171</b>	<b>5 046 426</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 293 158	-2 174 666
Övriga externa kostnader	9	-226 977	-446 399
Personalkostnader	10	-202 494	-185 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 480 512	-1 486 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 203 141</b>	<b>-4 292 535</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>466 030</b>	<b>753 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 253	4 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-679 585	-434 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-664 332</b>	<b>-429 594</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-198 302</b>	<b>324 297</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-198 302</b>	<b>324 297</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	227 438 419	228 918 931
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 438 419</b>	<b>228 918 931</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>227 438 419</b>	<b>228 918 931</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	22 732	2 521 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 433	0
Kund- och avgiftsfordringar		31 547	42 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 712</b>	<b>2 563 538</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		1 132 520	1 053 596
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 132 520</b>	<b>1 053 596</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 213 232</b>	<b>3 617 134</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>228 651 650</b>	<b>232 536 065</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		180 555 000	180 555 000
Fond för yttre underhåll		1 197 599	1 043 149
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>181 752 599</b>	<b>181 598 149</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-965 660	-1 135 506
Årets resultat		-198 302	324 296
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 163 962</b>	<b>-811 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>180 588 637</b>	<b>180 786 939</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 543 600	38 659 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 543 600</b>	<b>38 659 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 616 000	12 310 000
Leverantörsskulder		209 032	151 208
Skatteskulder		0	11 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	694 381	616 967
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 519 413</b>	<b>13 089 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>228 651 650</b>	<b>232 536 065</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	3 525 171	1 839 644
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-198 302</b>	<b>324 297</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 480 512	1 486 454
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 282 210</b>	<b>1 810 751</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 252	12 611
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	123 888	-137 835
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 417 349</b>	<b>1 685 527</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 810 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 810 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 392 651</b>	<b>1 685 527</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 132 520</b>	<b>3 525 171</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Silverlönnen 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

#### 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	0,83 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 530 570	3 939 692
Hysesintäkter garage	610 353	523 886
Hysesintäkter p-plats	0	10 608
Hyror reklamplats/antennplats	77 339	55 095
Bredband	211 680	211 680
Varmvatten	0	106 329
Varmvatten, moms	111 900	26 305
Elintäkter laddstolpe moms	70 841	0
Övriga intäkter	2 413	0
Dröjsmålsränta	166	0
Pantsättningsavgift	13 608	21 735
Överlåtelseavgift	7 773	0
Vidarefakturerade kostnader	3 600	0
Öres- och kronutjämning	-2	39
<b>Summa</b>	<b>5 640 241</b>	<b>4 895 368</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	-36 519
Övriga erhållna bidrag	0	178 622
Övriga intäkter	28 930	8 955
<b>Summa</b>	<b>28 930</b>	<b>151 058</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	58 789	46 530
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 612	29 526
Fastighetsskötsel gård enl avtal	30 336	71 881
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	61 516	4 744
Larm och bevakning	14 869	925
Städning enligt avtal	176 590	119 358
Städning utöver avtal	10 069	0
Hissbesiktning	9 098	10 718
Brandskydd	973	4 330
Bevakning	0	16 172
Gårdkostnader	7 699	7 653
Gemensamma utrymmen	70 783	25 680
Snöröjning/sandning	51 969	21 813
Serviceavtal	158 157	158 737
Mattvätt/Hyrmattor	23 236	20 586
Förbrukningsmaterial	10 299	33 964
<b>Summa</b>	<b>693 996</b>	<b>572 617</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	13 410	42 109
Trapphus/port/entr	10 216	0
Dörrar och lås/porttele	6 163	6 110
VVS	5 307	16 610
Värmeanläggning/undercentral	539 071	75 524
Ventilation	14 679	47 868
Elinstallationer	5 406	7 990
Hissar	0	9 685
Mark/gård/utemiljö	0	9 711
Skador/klotter/skadegörelse	90 073	0
<b>Summa</b>	<b>684 325</b>	<b>215 607</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	33 180	0
Mark/gård/utemiljö	0	29 671
<b>Summa</b>	<b>33 180</b>	<b>29 671</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	330 930	251 291
Uppvärmning	567 181	465 795
Vatten	281 579	255 740
Sophämtning/renhållning	307 492	221 870
<b>Summa</b>	<b>1 487 182</b>	<b>1 194 696</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	114 419	99 495
Bredband	217 476	0
Fastighetsskatt	62 580	62 580
<b>Summa</b>	<b>394 475</b>	<b>162 075</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	474	217 926
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 084
Revisionsarvoden extern revisor	57 009	31 125
Styrelseomkostnader	3 000	2 220
Fritids och trivselkostnader	1 547	695
Föreningskostnader	4 705	450
Förvaltningsarvode enl avtal	118 512	115 185
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	20 173	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	869
Korttidsinventarier	1 991	0
Administration	3 076	39 509
Konsultkostnader	0	28 345
Bostadsrätterna Sverige	7 300	7 300
<b>Summa</b>	<b>226 977</b>	<b>446 399</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Arbetsgivaravgifter	44 994	40 116
<b>Summa</b>	<b>202 494</b>	<b>185 016</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	679 007	432 977
Dröjsmålsränta	541	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	37	1 004
Övriga räntekostnader	0	427
<b>Summa</b>	<b>679 585</b>	<b>434 408</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	242 500 000	242 500 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>242 500 000</b>	<b>242 500 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 581 069	-12 094 615
Årets avskrivning	-1 480 512	-1 486 454
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 061 581</b>	<b>-13 581 069</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>227 438 419</b>	<b>228 918 931</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 125 500</i>	<i>64 125 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	112 506 000	112 506 000
Taxeringsvärde mark	54 902 000	54 902 000
<b>Summa</b>	<b>167 408 000</b>	<b>167 408 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	395	276
Skattefordringar	6 060	14 293
Momsavräkning	12 234	23 324
Klientmedel	0	2 471 575
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	11 907
Övriga kortfristiga fordringar	4 043	0
<b>Summa</b>	<b>22 732</b>	<b>2 521 375</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna intäkter	26 433	0
<b>Summa</b>	<b>26 433</b>	<b>0</b>

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	0,86 %	14 479 000	14 479 000
Stadshypotek	Löst	0 %	0	1 310 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,66 %	9 543 600	9 543 600
Stadshypotek	2024-12-01	0,72 %	6 968 500	6 968 500
Stadshypotek	2024-03-01	4,72 %	8 500 000	11 000 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,72 %	7 668 500	7 668 500
<b>Summa</b>			<b>47 159 600</b>	<b>50 969 600</b>
Varav kortfristig del			37 616 000	12 310 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 307 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	56 574	59 252
Uppl kostnad arvoden	146 476	128 772
Beräknade uppl. sociala avgifter	46 023	40 460
Förutbet hyror/avgifter	445 308	388 483
<b>Summa</b>	<b>694 381</b>	<b>616 967</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000

## Underskrifter

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

Sundbyberg

---

Isa Poté  
Styrelseledamot

---

Jacob Koseyan  
Styrelseledamot

---

Marc Chammas  
Styrelseledamot

---

Maria Luisa Piuza Lindstrand  
Styrelseledamot

---

Thor Magnus Minnema Lindhé  
Ordförande

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

---

MT Revision AB  
Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2024 08:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.03.2024 08:43

DOCUMENT ID:

H1WNSr5Ba6

ENVELOPE ID:

SkEiCqBpp-H1WNSr5Ba6

DOCUMENT NAME:

Brf Silverlönnen, 769622-5817 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jacob Koseyan j.koseyan@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 08:55 06.03.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/13) IP: 136.163.203.4
2. MARC CHAMMAS marc_chammas@hotmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 12:39 06.03.2024 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/02) IP: 217.211.28.219
3. ISA BAH aisa.bah@hotmail.com	Signed Authenticated	09.03.2024 10:16 06.03.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/17) IP: 213.244.144.20
4. Maria Luisa Piuza Lindstrand Luisa.Lindstrand@ncabgroup.com	Signed Authenticated	13.03.2024 14:15 13.03.2024 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/25) IP: 62.95.47.254
5. Thor Magnus Minnema Lindhé lindhee@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 20:37 13.03.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/19) IP: 178.174.137.8
6. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	14.03.2024 08:42 14.03.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

\* 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 Silverlönnen

Org.nr 769622-5817

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverlönnen 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Silverlönnen 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 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 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2024 08:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.03.2024 08:43

DOCUMENT ID:

SJmVo09BTp

ENVELOPE ID:

rylEjCcrpa-SJmVo09BTp

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Silverlönner.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	 Signed	14.03.2024 08:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	14.03.2024 08:42	Low	IP: 80.72.11.137

\* 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