

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Silo III
Org nr: 769622-5403





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Silo Ili får
härmed avge årsredovisning för
räkensårets
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Upplysning årets resultat

Årets resultat är -813 tkr vilket kan jämföras med föregående års resultat om -1 105 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 670 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 857 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader i och med omsättning av lån men även kostnader för drift som reparationer och underhållskostnader. Kostnaderna har dock minskat från föregående år och föreningen gör ett bättre negativt resultat än tidigare vilket en del av detta beror på att de ökat årsavgifterna med 3% 2023-01-01. Det ökade intäkterna med 73 tkr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 38:6 i Nacka kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 41 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2013–2014. Fastighetens adress är Mjölmarvägen 24.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
1	13	15	12	41

Dessutom tillkommer

Garageplatser	Soprum	Cykelrum	Gästlägenhet	Barnvagnsrum
37	1	2	1	1



Total tomtarea	1 311 m ²
Total bostadsarea	3 894 m ²

Årets taxeringsvärde	161 000 000 kr
Årets taxeringsvärde Sicklaön GA:109 (del i garage)	3 504 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	161 000 000 kr
Årets taxeringsvärde Sicklaön GA:109 (del i garage)	3 504 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Städning	Hustomtar Facility Service
Utemiljö	Nacka Trädgårdsvård
El	Nacka Energi/Mälarenergi
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Nacka kommun
Digitala tjänster	Tele 2
Hushållssopor	Nacka kommun
Övriga sopor	Ragn-Sells
Takskottning	Solid Fastighetspartner
IT/Drift	PM Larm

Föreningen är delaktig i Stora Kvarnens samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Qvarnen i Nacka och Brf Saltsjöns hamnkontor. Föreningens andel är 23,72%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar ett garage i berggrum.

Föreningen har tillsammans med RB Brf Qvarnen i Nacka en gemensamhetsanläggning som innefattar gym, bastu och föreningslokal. Föreningens andel är 25,15%.

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens samfällighetsförening för del i Sicklaön GA: A sektion 1 (andelstal 40/457) och Sicklaön GA: B (andelstal 58/1094). Anläggningarna rör gård och gångtytor samt dagvattenledning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 259 tkr och planerat underhåll för 181 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 478 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades december 2022.

Under året har föreningen utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp (i kr)
Gemensamma utrymmen, golvslipning	51 488
Installation ledbelysning	130 006



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Törneman	Ordförande	2025
Per Tranaeus	Ledamot	2024
Maria Ahlmark	Ledamot	2025
Martin Rosendahl	Ledamot	2024
Tony Carlén	Ledamot	2024
Dan-Åke Wallin	Ledamot	2024
Marie-Louise Nord	Ledamot Riksbyggen	T.o.m 2024-04-18
Per-Erik Ståhlhandske	Ledamot Riksbyggen	Från 2024-04-19

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ami Bergöö	Suppleant	2024
Fredrik Jörgensen	Suppleant	2025
Madeleine Quiel	Suppleant	2024
Åke Örtqvist	Suppleant	2024
Delal Saleh	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2024
Mitra Liaghat	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Lukins	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Söderberg	Sammanställande	2024
Sofia Tranaeus		2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

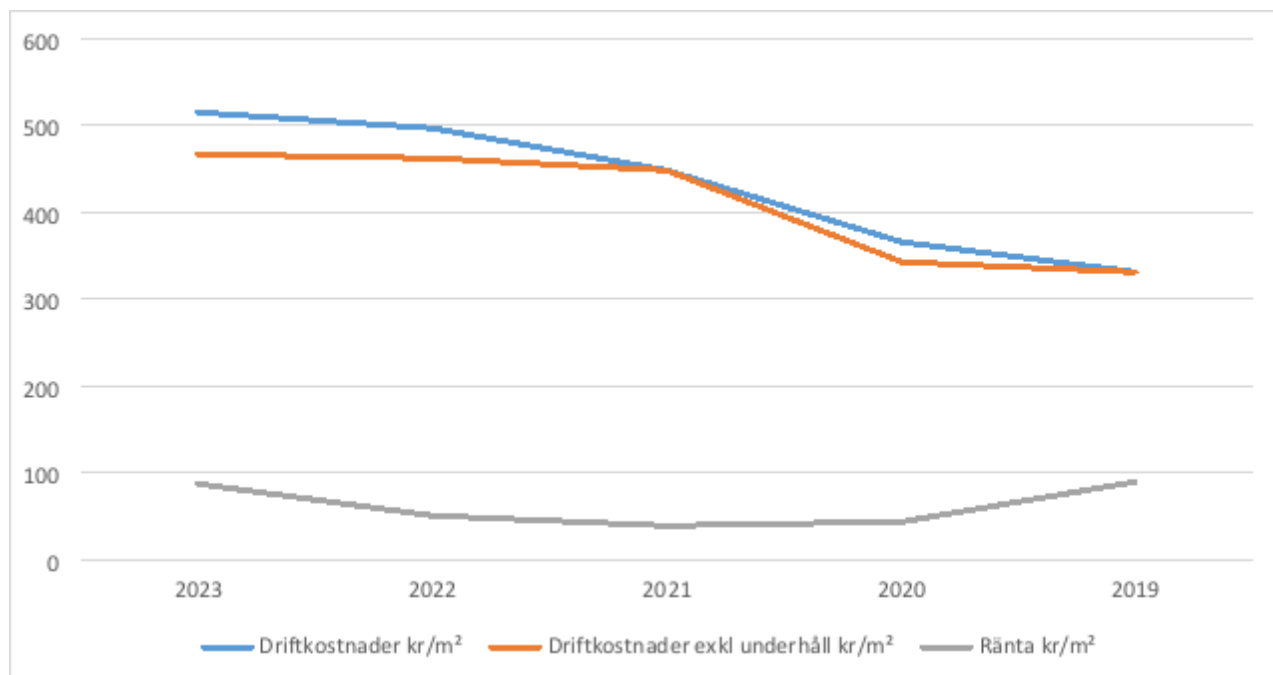


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 926	2 688	2 656	2 682	2 702
Resultat efter finansiella poster*	-813	-1 105	-757	-640	-589
Resultat exkl avskrivningar	857	565	912	1 029	1 080
Soliditet %*	91	91	90	90	90
Driftkostnader kr/kvm	513	495	448	366	330
Likviditet %	19	40	498	33	459
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	88	83	88	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	751	690	682	689	694
Energikostnad kr/kvm*	265	293	228	187	217
Sparande kr/kvm*	267	178	234	288	277
Ränta kr/kvm	87	50	38	43	89
Underhållsfond kr/kvm	765	689	599	487	407
Reservering till underhållsfond kr/kvm	123	123	112	104	104
Skuldsättning kr/kvm*	5 696	5 744	6 001	6 130	6 386
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 696	5 744	6 001	6 130	6 386
Räntekänslighet %*	7,6	8,3	8,8	8,9	9,2

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	228 250 000	2 682 075	-7 010 253	-1 104 866
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 104 866	1 104 866
Reservering underhållsfond		478 000	-478 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-181 494	181 494	
Årets resultat				-812 871
Vid årets slut	228 250 000	2 978 581	-8 411 625	-812 871

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 115 119
Årets resultat	-812 871
Årets fondreservering enligt stadgarna	-478 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	181 494
Summa	-9 224 495

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 224 495**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 925 788	2 688 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	727 469	359 299
Summa rörelseintäkter		3 653 257	3 047 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 998 757	-1 927 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-400 845	-331 807
Personalkostnader	Not 6	-83 898	-54 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 669 670	-1 669 670
Summa rörelsekostnader		-4 153 170	-3 983 767
Rörelseresultat		-499 913	-936 376
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	1 230	5 904
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 499	19 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-340 687	-193 664
Summa finansiella poster		-312 958	-168 490
Resultat efter finansiella poster		-812 871	-1 104 866
Årets resultat		-812 871	-1 104 866



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	241 444 679	243 114 349
Summa materiella anläggningstillgångar		241 444 679	243 114 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		241 506 179	243 175 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 761	38 655
Övriga fordringar	Not 12	57 032	152 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	389 071	219 172
Summa kortfristiga fordringar		447 864	410 005
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 817 436	2 175 236
Summa kassa och bank		2 817 436	2 175 236
Summa omsättningstillgångar		3 265 300	2 585 241
Summa tillgångar		244 771 480	245 761 091



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	228 250 000	228 250 000	
Fond för yttre underhåll	2 978 580	2 682 075	
Summa bundet eget kapital	231 228 580	230 932 075	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 411 624	-7 010 253	
Årets resultat	-812 871	-1 104 866	
Summa fritt eget kapital	-9 224 495	-8 115 119	
Summa eget kapital	222 004 085	222 816 956	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 393 305	16 537 740
Summa långfristiga skulder		5 393 305	16 537 740
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 787 740	5 830 805
Leverantörsskulder		88 347	53 436
Skatteskulder		70 080	89 140
Övriga skulder	Not 16	-7 344	-6 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	435 266	439 058
Summa kortfristiga skulder		17 374 089	6 406 394
Summa eget kapital och skulder		244 771 480	245 761 091



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-812 871	-1 104 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 669 670	1 669 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	856 799	564 804
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-37 860	32 432
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	10 760	-39 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	829 699	557 959
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-187 500	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 500	-1 000 000
Årets kassaflöde	642 199	-442 041
Likvidamedel vid årets början	2 175 237	2 617 278
Likvidamedel vid årets slut	2 817 435	2 175 237
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 506 836	2 433 768
Vattenavgifter	84 766	83 199
Elavgifter	334 186	171 125
Summa nettoomsättning	2 925 788	2 688 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	14 631	29 041
Erhållna statliga bidrag	113 590	0
Övriga rörelseintäkter	523 517	330 258
Försäkringsersättningar	75 731	0
Summa övriga rörelseintäkter	727 469	359 299



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-181 494	-128 926
Reparationer	-258 911	-156 194
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 040	-35 040
Samfällighetsavgifter	-46 535	-40 722
Försäkringspremier	-70 200	-61 931
Kabel- och digital-TV	-68 524	-66 575
Postbox	-4 111	0
Återbäring från Riksbyggen	2 700	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 701	-16 015
Serviceavtal	-17 686	-24 715
Obligatoriska besiktningar	-15 897	-6 574
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 385	-5 384
Snö- och halkbekämpning	-30 200	-23 686
Förbrukningsinventarier	-14 372	-5 339
Fordons- och maskinkostnader	-408	0
Vatten	-216 002	-167 985
Fastighetsel	-403 577	-575 352
Uppvärmning	-413 149	-396 037
Sophantering och återvinning	-63 671	-66 651
Förvaltningsarvode drift	-137 593	-153 750
Summa driftskostnader	-1 998 757	-1 927 475

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 958	-248 046
IT-kostnader	-8 519	-8 805
Arvode, yrkesrevisorer	-20 750	-20 875
Övriga försäljningskostnader	-2 625	-1 275
Övriga förvaltningskostnader	-30 842	-35 203
Kreditupplysningar	-54	-584
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 463	-6 990
Kontorsmateriel	-6 225	0
Telefon och porto	-4 345	-4 910
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-56	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 732	-2 050
Bankkostnader	-1 164	-3 068
Övriga externa kostnader	-77 113	0
Summa övriga externa kostnader	-400 845	-331 807



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-45 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 500	0
Sociala kostnader	-16 898	-9 715
Summa personalkostnader	-83 898	-54 815

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	1 230	5 904
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 230	5 904

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 742	18 954
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 657	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	267	259
Övriga ränteintäkter	833	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 499	19 270

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-340 674	-193 562
Övriga räntekostnader	-13	-102
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-340 687	-193 664



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	182 725 000	182 725 000
Mark	57 750 000	57 750 000
Garagebyggnad	16 244 000	16 244 000
	256 719 000	256 719 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	256 719 000	256 719 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 604 651	-11 934 981
	-13 604 651	-11 934 981
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 669 670	-1 669 670
	-1 669 670	-1 669 670
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 274 321	-13 604 651
Restvärde enligt plan vid årets slut	241 444 679	243 114 349
Varav		
Byggnader	183 694 679	185 364 349
Mark	57 750 000	57 750 000
Garagebyggnad	16 244 000	16 244 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	161 000 000	161 000 000
Totalt taxeringsvärde	161 000 000	161 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>101 000 000</i>	<i>101 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
Summa andra långfristiga fordringar	61 500	61 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	57 032	55 772
Andra kortfristiga fordringar	0	96 406
Summa övriga fordringar	57 032	152 178



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 624	70 200
Förutbetalda driftkostnader	1 025	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 218	85 752
Förutbetald kabel-tv-avgift	224	16 953
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	590	590
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 390	45 676
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	389 071	219 172

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 524 953	896 472
Transaktionskonto	292 483	1 278 765
Summa kassa och bank	2 817 436	2 175 236

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 181 045	22 368 545
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 537 740	-5 830 805
Långfristig skuld vid årets slut	5 393 305	16 537 740

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-06-28	5 830 805,00	-5 830 805,00	0,00	0,00
SEB	0,75%	2024-10-28	8 260 000,00	0,00	0,00	8 260 000,00
SEB	0,75%	2024-10-28	8 277 740,00	0,00	0,00	8 277 740,00
SEB	3,99%	2025-03-28	0,00	5 830 805,00	187 500,00	5 643 305,00
Summa			22 368 545,00	0,00	187 500,00	22 181 045,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-7 344	-6 044
Summa övriga skulder	-7 344	-6 044



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 500	12 976
Upplupna räntekostnader	6 943	5 891
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 485
Upplupna elkostnader	45 352	85 845
Upplupna värmekostnader	60 955	56 391
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	52 500	41 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 016	210 170
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	435 266	439 058

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 469 000	28 469 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carl Törneman

Per Tranaeus

Maria Ahlmark

Martin Rosendahl

Tony Carlén

Dan-Åke Wallin

Per-Erik Ståhlhandske

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå

Per Engzell
Extern revisor

Anna Lukins
Revisorsuppleant



Verifikat

Transaktion 09222115557515918404

Dokument

231089 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-23 14:48:17 CEST (+0200) av Delal Saleh (DS)
Färdigställt 2024-04-24 13:09:24 CEST (+0200)

Initierare

Delal Saleh (DS)
Riksbyggen
delal.saleh@riksbyggen.se

Signerare

Carl Törneman (CT)
carl.torneman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gunnar Gerard Törneman"
Signerade 2024-04-23 15:45:54 CEST (+0200)

Dan-Åke Wallin (DW)
danake.wallin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Åke Wallin"
Signerade 2024-04-23 15:38:20 CEST (+0200)

Maria Ahlmark (MA)
mariaahlmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA AHLMARK"
Signerade 2024-04-23 15:26:54 CEST (+0200)

Martin Rosendahl (MR)
martinrosendahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN ROSENDAHL"
Signerade 2024-04-23 14:52:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515918404

Per Tranaeus (PT)
pertranaeus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Bertil Tranaeus"
Signerade 2024-04-23 16:00:02 CEST (+0200)

Tony Carlén (TC)
tony.carlen@triclimate.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tony Carlén"
Signerade 2024-04-23 21:25:34 CEST (+0200)

Per-Erik Stålhandske (PS)
Per-Erik.Stalhandske@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Erik Mikael Stålhandske"
Signerade 2024-04-23 15:40:59 CEST (+0200)

Anna Lukins (AL)
anna.lukins@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA LUKINS"
Signerade 2024-04-24 11:54:45 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-04-24 13:09:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515918404

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Silo III, org.nr 769622-5403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Silo III för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den externa revisorns ansvar

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

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Silo III för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Anna Lukins
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515911846

Dokument

Rev.ber. Brf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-04-23 13:48:17 CEST (+0200) av Delal Saleh (DS)
Färdigställt 2024-04-24 13:38:09 CEST (+0200)

Initierare

Delal Saleh (DS)
Riksbyggen
delal.saleh@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-04-24 13:38:09 CEST (+0200)

Anna Lukins (AL)
anna.lukins@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA LUKINS"
Signerade 2024-04-24 13:33:23 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Till revisor

Per Engzell

Engzells Revisionsbyrå AB

Svärdvägen 21

182 33 Danderyd

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av bostadsrättsföreningens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2023-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva, följande:

Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget, och då i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Följande har om det förekommer redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen:
 - närståenderelationer och närståendetransaktioner
 - förluster på hyresfordringar eller avgiftsfordringar
 - Nyupplåtelse av bostadsrätt
 - SWAP-avtal och andra derivatavtal
4. För alla händelser efter räkenskapsårets utgång som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen. Detta innefattar framtida beslutade eller planerade väsentliga ombyggnader eller investeringar i fastigheten.
5. Effekterna av eventuella felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.
6. Föreningen kan styrka sin till alla väsentliga tillgångar på ett tillfredsställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
7. Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen ifall föreningen är att betrakta som en skäpta bostadsrättsförening.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation, protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten och annat.
 - ytterligare eventuell information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

4. Vi har upplyst dig om all information som rör eventuella oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
5. Vi har lämnat uppgift för det fall att styrelsen själva sköter registrering av pantförskrivning i lägenhetsregistret och inte ekonomiske förvaltaren genom avtal.
6. Vi har lämnat all information till dig om eventuella påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
7. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
8. Vi har upplyst dig om och korrekt bokfört och eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla eventuella förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.
9. Vi har upplyst dig om vilka företagens närstående är och om alla närstående relationer och eventuella närståendetransaktioner som vi känner till.

Datum

Namn
Ordförande

Namnförtydligande

Namn
Kassör eller annan ledamot

Namnförtydligande

Verifikat

Transaktion 09222115557515912351

Dokument

Uttalande från styrelsen

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-23 13:49:52 CEST (+0200) av Delal Saleh (DS)

Färdigställt 2024-04-23 15:46:22 CEST (+0200)

Initierare

Delal Saleh (DS)

Riksbyggen

delal.saleh@riksbyggen.se

Signerare

Carl Törneman (CT)

Carl.Torneman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gunnar Gerard Törneman"
Signerade 2024-04-23 15:46:22 CEST (+0200)

Martin Rosendahl (MR)

martinrosendahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN ROSENDAHL"
Signerade 2024-04-23 14:15:37 CEST (+0200)

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Silo III

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Silo III i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

