



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Silen

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-22 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
Silen 3	2004	Södertälje
Silen 5	2004	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903-1914 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 33 bostadsrätter om totalt 2 904 kvm och 10 lokaler om 1 004 kvm. Byggnadernas totalyta är 3750 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Michael Moberg	Ordförande
Johannes Forsberg	Styrelseledamot
Alexander Geni	Styrelseledamot
Emilio Leon Ataseven	Styrelseledamot
Mats Johansson	Styrelseledamot
Nina Ünesi	Styrelseledamot

### Valberedning

Thomas Wigermark och Robert Hahn

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Sten Erik Gustav Garpenquist Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2005-2006** ● Målning av plåttak - Skrapades rena och målades om  
Renovering av balkonger - Befintliga 9st balkonger fick nygjutna betongplattor samt nya eller renoverade balkongräcken så de uppfyller rätt höjd enligt ny standard. Genomfördes i samband med fasadrenovering.  
Omputsning av fasad - Fasad färdigställdes och putsades våren 2006
- 2006** ● Grundisolering/Dränering - Innergården grävdes upp och samtliga väggar grundisolerades med pordränskivor och gården dränerades. För att få bukt med fuktskador i källarplan. Installation av ny undercentral - Installation av ny värmeväxlare och modernisering av undercentralen.
- 2006-2008** ● Bygglov för fler balkonger - Fanns tidigare beviljat bygglov om fler balkonger mot innergård i samma stil som övriga. Men om ett sådant projekt skulle bli aktuellt igen behöver nytt bygglov ansökas
- 2007** ● Totalrenovering av lokal 168 kvm - För att kunna skriva kontrakt med ny hyresgäst
- 2008-2009** ● Anläggning av innergård - Byggnation av stor terrass (ideellt arbete av engagerade medlemmar). Anläggning av gräsmatta och rabatter (ideellt arbete). Anläggning av naturstensgångar (Återställning efter tidigare uppgrävning).
- 2009** ● Totalrenovering av f.d. hyresrätt - Total ommålning samtliga rum (väggar, tak, snickerier), fönsterrenovering, ny 3-fas el, slipning+oljning+nåtning av original furugolv och installation av nytt kök. Föreningen säljer sedan lägenheten som bostadsrätt.
- 2009-2010** ● Fönsterrenovering - Totalrenovering av samtliga lägenhetsfönster och fönsterbyte i toppvåningar. Renovering enligt metod A13 + Thermo 3 (Infästning av dubbelt isolerglas på insida av båge)
- 2011** ● Tvättstuga - Tvättstugan renoveras, ny ventilation, ny tvättmaskin och ny torktumlare.  
Ommålning av väggar, tak och golv.  
Renovering av vattenskada - Vattenläckage genom tak i affärslokal orsakade rivning av badrum ovanför och byte av stammar, vattenrör och återuppbyggnad för att åtgärda dolt

- vattenläckage.
- 2011-2012** ● Tak - Diverse plåtlagningar av tak, montering av snörasskydd, montering av skyddsräcken, reparation av takluckor, justering av hängrännor och nya utkast från stuprör
- 2012** ● Tak - Utbyte resp. tätning av takluckor, montering av hattar på avluftningar, huvar på skorstenar, falsning av läckande skarvar, montering av uppgångsskydd och montering av snörasskydd,  
Säkerhetsdörrar - Nya säkerhetsdörrar i trapphus Västra Kanalgatan 21. Kostnaden fördelades helt och hållet på bostadsrättsinnehavarna och belastar inte föreningens ekonomi. En ljusgrå spegeldörrsinkladd dörr valdes som norm, vilket föreningen anser vara en passande gammaldags stil.
- 2013** ● Ombyggnad av vindsförråd - Ombyggnad av vindsförråd på vinden Västra Kanalgatan 21 för att skapa förutsättningar för ombyggnad av lägenhet.
- 2013-2014** ● Tak - Fortsatt reparation och underhåll av taket, där ny plåt lagd runt samtliga skorstenar var det största ingreppet.  
Ombyggnad av vindslägenhet - Renovering och utbyggnad av vindslägenhet på vinden Västra Kanalgatan 21 påbörjades under 2013 och slutfördes under 2014 av tidigare ägare.
- 2014** ● Åtgärd av balkongplattor och fasadlagning - Samtliga 6 balkongplattor mot innergården åtgärdas så de får en bättre lutning och behandlas för att leda bort vattnet bättre. Fasad lagas på 2 ställen som fått skador i samband med dålig vattenavledning  
Stambyte i samband med badrumsrenovering och köksrenovering - I samband med 4st olika badrums och köksrenoveringar så utförs stambyten.  
Nya fönsterbrunnshuvar - Nya fönsterbrunnshuvar införskaffas till innergården för att skapa bättre ljusinsläpp till affärslokaler och ett bättre väderskydd  
Renovering vind i 21:an - Ommålning och utbyte av dörrar till kökspentry och toalett på vinden i 21:an  
Fönsterrenovering i trapphus - Samtliga trapphusfönster renoveras och tilläggsisoleras där de tidigare fönstren var av englasfönster.
- 2015** ● Renovering av entretrappa - Entretrappen till Västra kanalgatan 23 renoveras och behandlas med ny ytbehandling  
Stambyte i samband med badrumsrenovering av köksrenovering - I 4st lägenheter till så utförs stambyte i samband med att bostadsrättsinnehavaren annonserar renovering.  
Uppgradering av UC - Byte av trasig pump och installation av avgasare i undercentral
- 2016** ● Fortsatt stambyte i samband med badrumsrenovering av köksrenovering - Flera lägenheter har fått stammar utbytta vid badrum och köksrenoveringar
- 2016-2018** ● Radonbesiktning - Hand i hand med OVK utförs radonbesiktning
- 2016-2019** ● OVK-besiktning - Omfattande OVK-besiktning pågår där det arbetas med att utföra åtgärder enligt framtagna åtgärdslista. Kommer att fortsätta under 2017
- 2017** ● Fällning av tre träd samt omplantering av tre nya. - I samband med planerad trädbesiktning togs beslut att fälla de tre träden närmast gårdshus och återplantera tre nya då de gamla var ruttna och utgjorde en säkerhetsrisk.  
Omläggning av tak innergårdshus - Nytt plåttak på innergårdshus lades i samband med föreningsdag.

- 2017** ● Rivning av förråd - Rivning av överflödiga förråd i källare och på vind för att minimera skräpansamlingar och snygga upp allmänna ytor  
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar - Flera lägenheter har fått stammar bytta vid badrum och köksrenoveringar. Följs upp separat stambytesplan
- 2018** ● Uppgradering el samtliga vindar - Samtliga vindar har arbeten utförts avseende uppgradering av el.  
Uppgradering el Tvättstuga - Tvättstugan har uppgraderats avseende el och utrustats med ledbelysning samt rörelsedetektor för upplysning.
- 2018-2019** ● Nytt kök i uthyrningsdel - Köket är färdiginstallerat och taget i bruk.
- 2019** ● Tvätt och ommålning av tak - Även montage av bryggor och staket.  
Bättringsmålning fönster utsida - Fönsterkarmar har bättringsmålats.  
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar.  
Lagning av fasad mot mälaregatan 10 - Mindre delar av fasaden har rasat och är åtgärdade.  
Uppgrävning av innergården och omdragning av ledningar/rör samt justering av fall mot brunnar för avledning av dagvatten. - Klart hösten 2019.
- 2020** ● Grusning av innergård  
Utbyte av varmvattenpump i fastigheten för ökad värme i elementen högst upp i fastigheten - Utfört 2021  
Fasadrenovering i fastigheten på Mälaregatan - Utfört och klart 2021

#### Planerade underhåll

- 2024-2030** ● Stambyte efter behov

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avgifter höjdes med 5% 2023

##### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 222 441	3 075 106	2 892 386	2 962 683
Resultat efter fin. poster	87 116	-247 724	-1 974 629	-425 880
Soliditet (%)	43	43	43	45
Yttre fond	175 352	140 297	128 985	128 985
Taxeringsvärde	54 994 000	54 994 000	42 995 000	42 995 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	674	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 686	9 778	9 840	9 867
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 442	7 502	7 549	7 570
Sparande per kvm totalyta, kr	277	221	173	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	55	42	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	132	129	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	35	34	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	222	206	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,37	-	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 39 060 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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



## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% också 2024 vilket kommer möta ökade kostnader pga hög inflation.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	24 764 485	-	-	24 764 485
Upplåtelseavgifter	848 050	-	-	848 050
Fond, yttre underhåll	140 297	-129 927	164 982	175 352
Balanserat resultat	-3 235 786	-117 797	-194 982	-3 518 565
Årets resultat	-247 724	247 724	87 116	87 116
<b>Eget kapital</b>	<b>22 269 322</b>	<b>0</b>	<b>87 116</b>	<b>22 356 437</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 353 583
Årets resultat	87 116
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 982
<b>Totalt</b>	<b>-3 431 449</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	46 610
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 384 839</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	3 222 441	3 079 801
Övriga rörelseintäkter	3	43 320	5 926
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 265 761</b>	<b>3 085 727</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 573 889	-1 660 574
Övriga externa kostnader	9	-189 817	-291 135
Personalkostnader	10	-59 138	-52 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-905 639	-945 738
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 728 483</b>	<b>-2 950 014</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>537 278</b>	<b>135 713</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 478	833
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-462 640	-384 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-450 162</b>	<b>-383 437</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>87 116</b>	<b>-247 724</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>87 116</b>	<b>-247 724</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	49 451 545	50 221 237
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 451 545</b>	<b>50 221 237</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 451 545</b>	<b>50 221 237</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		109 919	99 560
Övriga fordringar	14	1 618 254	893 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 717	62 549
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 784 890</b>	<b>1 055 906</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		24 809	25 134
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 809</b>	<b>25 134</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 809 699</b>	<b>1 081 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 261 245</b>	<b>51 302 277</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 958 860	25 958 860
Fond för yttre underhåll		175 352	140 297
Kapitaltillskott		-346 326	-346 326
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 787 887</b>	<b>25 752 832</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 518 565	-3 235 786
Årets resultat		87 116	-247 724
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 431 449</b>	<b>-3 483 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 356 437</b>	<b>22 269 322</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 740 260	25 921 110
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 740 260</b>	<b>25 921 110</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 165 850	2 211 380
Leverantörsskulder		100 181	152 119
Skatteskulder		289 552	143 586
Övriga kortfristiga skulder		106 102	150 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	502 862	454 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 164 547</b>	<b>3 111 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 261 245</b>	<b>51 302 277</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>537 278</b>	<b>135 713</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	905 639	945 738
	<b>1 442 917</b>	<b>1 081 451</b>
Erhållen ränta	12 478	833
Erlagd ränta	-411 938	-388 091
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 043 457</b>	<b>694 193</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 091	-88 222
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 529	-42 671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>996 896</b>	<b>563 299</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-135 948	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-135 948</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-226 380	-177 930
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-226 380</b>	<b>-177 930</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>634 568</b>	<b>385 369</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>754 372</b>	<b>369 002</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 388 940</b>	<b>754 372</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Silen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,52 - 10 %
---------	-------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 810 020	1 723 839
Hysesintäkter bostäder	0	7 500
Hysesintäkter lokaler	175 621	162 022
Hysesintäkter lokaler, moms	993 892	952 093
Hysesintäkter p-plats	76 700	66 950
Hysesintäkter förråd	8 108	10 970
Deb. fastighetsskatt	3 600	0
Deb. fastighetsskatt, moms	10 668	0
Intäkter kabel-TV	93 456	93 456
EI	39 060	39 060
Dröjsmålsränta	551	0
Pantsättningsavgift	4 200	23 909
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	-0	2
<b>Summa</b>	<b>3 222 441</b>	<b>3 079 801</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 686
Elstöd	35 091	0
Övriga intäkter	8 229	3 240
<b>Summa</b>	<b>43 320</b>	<b>5 926</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	43 078	41 291
Sotning	3 480	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 605
Brandskydd	23 351	0
Myndighetstillsyn	2 760	8 235
Gårdkostnader	4 846	787
Gemensamma utrymmen	50 232	5 302
Serviceavtal	34 487	33 595
Förbrukningsmaterial	528	0
<b>Summa</b>	<b>162 762</b>	<b>97 815</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	146	0
Hyseslokaler	0	37 829
Tvättstuga	5 500	0
Dörrar och lås/porttele	593	4 844
VVS	54 965	121 021
Värmeanläggning/undercentral	0	5 293
Elinstallationer	12 188	33 668
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 781
Mark/gård/utemiljö	1 951	20 582
Vattenskada	51 683	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 489	0
<b>Summa</b>	<b>132 516</b>	<b>228 018</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	46 610	129 927
<b>Summa</b>	<b>46 610</b>	<b>129 927</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	142 124	205 291
Uppvärmning	539 845	494 780
Vatten	145 548	131 160
Sophämtning/renhållning	63 984	67 666
<b>Summa</b>	<b>891 500</b>	<b>898 898</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	103 361	62 642
Bredband	91 174	99 689
Fastighetsskatt	145 966	143 586
<b>Summa</b>	<b>340 501</b>	<b>305 917</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	7 840
Tele- och datakommunikation	1 072	43 249
Inkassokostnader	5 119	4 276
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	76	1
Revisionsarvoden extern revisor	46 729	45 983
Fritids och trivselkostnader	129	0
Föreningskostnader	0	23 121
Förvaltningsarvode enl avtal	103 359	101 053
Överlåtelsekostnad	8 942	0
Pantsättningskostnad	6 048	0
Administration	7 076	41 797
Konsultkostnader	0	10 637
Bostadsrätterna Sverige	5 710	5 620
Föreningsavgifter	5 557	7 558
<b>Summa</b>	<b>189 817</b>	<b>291 135</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	45 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	14 138	12 567
<b>Summa</b>	<b>59 138</b>	<b>52 567</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	462 368	378 254
Dröjsmålsränta	153	0
Övriga räntekostnader	119	6 016
<b>Summa</b>	<b>462 640</b>	<b>384 270</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	58 239 307	58 239 307
Årets inköp	135 948	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>58 375 255</b>	<b>58 239 307</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 018 070	-7 072 333
Årets avskrivning	-905 639	-945 738
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 923 710</b>	<b>-8 018 070</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 451 545</b>	<b>50 221 237</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 924 624</i>	<i>12 924 624</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärde mark	19 594 000	19 594 000
<b>Summa</b>	<b>54 994 000</b>	<b>54 994 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	81 442	81 442
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 442</b>	<b>81 442</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-81 442	-81 442
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-81 442</b>	<b>-81 442</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	174 291	84 727
Klientmedel	0	413 748
Övriga kortfristiga fordringar	79 833	79 833
Transaktionskonto	364 930	0
Borgo räntekonto	999 201	315 490
<b>Summa</b>	<b>1 618 254</b>	<b>893 798</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	20 700	31 228
Förutbet försäkr premier	36 017	31 321
<b>Summa</b>	<b>56 717</b>	<b>62 549</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	2,18 %	5 250 000	5 250 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,05 %	7 525 260	7 602 840
Handelsbanken	2024-03-01	1,13 %	13 145 850	13 279 650
Handelsbanken	2026-01-30	4,14 %	1 985 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>27 906 110</b>	<b>28 132 490</b>
Varav kortfristig del			13 165 850	2 211 380

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 806 110 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	27 166	25 743
Uppl kostnad Värme	75 552	70 144
Uppl kostn räntor	73 388	22 686
Uppl kostn vatten	0	5 792
Förutbet hyror/avgifter	326 756	330 079
<b>Summa</b>	<b>502 862</b>	<b>454 444</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 448 000	28 448 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 5% 2024.

## Underskrifter

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

Södertälje

---

Alexander Geni  
Styrelseledamot

---

Emilio Leon Ataseven  
Styrelseledamot

---

Johannes Forsberg  
Styrelseledamot

---

Mats Johansson  
Styrelseledamot

---

Michael Moberg  
Ordförande

---

Nina Ünesi  
Styrelseledamot

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

---

Garpenquist Revisions AB  
Sten Erik Gustav Garpenquist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.07.2024 12:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.07.2024 13:32

DOCUMENT ID:

H1WFPuL\_R

ENVELOPE ID:

Hy\_460U\_0-H1WFPuL\_R

DOCUMENT NAME:

Brf Silen, 769611-0662 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexander Geni alexander_gen@hotmail.com	Signed Authenticated	18.07.2024 14:04 18.07.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/01) IP: 94.191.136.130
2. Michael Moberg michael.moberg@icloud.com	Signed Authenticated	18.07.2024 18:30 18.07.2024 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/07) IP: 62.20.224.45
3. NINA ÜNESI nina.unesi@s-kvinnor.se	Signed Authenticated	18.07.2024 21:44 18.07.2024 21:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/15) IP: 83.185.37.113
4. JOHANNES FORSBERG johannesforsberg72@gmail.com	Signed Authenticated	23.07.2024 07:53 23.07.2024 07:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/07) IP: 94.234.96.3
5. MATS JOHANSSON Mats.johansson@vwfs.se	Signed Authenticated	25.07.2024 08:07 18.07.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/07) IP: 52.34.76.65
6. Emilio Leon Ataseven emilio.ataseven@hotmail.com	Signed Authenticated	25.07.2024 15:47 25.07.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/04/11) IP: 83.185.33.212
7. Sten Erik Gustav Garpenquist sten@garpenquistrevision.se	Signed Authenticated	26.07.2024 12:24 26.07.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/25) IP: 155.4.190.21

\* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silen  
Org.nr. 769611-0662

## **Rapport om årsredovisningen**

### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silen för år 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 31 december 2023 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.

### ***Grund för uttalanden***

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### ***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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern

- 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 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 Bostadsrättsföreningen Silen för år 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 "Revisorers 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.

### ***Revisorers 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.

Södertälje den

Sten Garpenquist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.07.2024 12:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.07.2024 13:32

DOCUMENT ID:

BJKV6dLuA

ENVELOPE ID:

rkIONpdU\_0-BJKV6dLuA

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse Silen 2023.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Erik Gustav Garpenquist sten@garpenquistrevision.se	Signed Authenticated	26.07.2024 12:26 26.07.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/25) IP: 155.4.190.21

\* 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