

# Årsredovisning 2024

Brf Silversmygaren

769633-9071



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Silversmygaren

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

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <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. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 14</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-09.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning                                | Förvärv | Kommun    |
|-----------------------------------------------------|---------|-----------|
| Stockholm Havreflarnet 1 och Stockholm Mockarutan 1 | 2017    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 2 375 kvm. Byggnadernas totalyta är 2375 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Berndt Dan Adrian Elmner | Ordförande      |
| Samuel Cárdenas          | Styrelseledamot |
| Therese Brogård          | Styrelseledamot |
| Joakim Larsson           | Styrelseledamot |
| Malin Ekman              | Styrelseledamot |
| Jonas Ernström Sköld     | Suppleant       |
| Robert Järlemark         | Suppleant       |
| Maja Ernström Sköld      | Suppleant       |

### Valberedning

Ken Chen , Anders Lantz

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Sverker Andersson                      Revisor                      Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-09. Byte av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2081. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● Avloppsrensning/ Stamspolning

## Planerade underhåll

**2025** ● OVK

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiftshöjning om 7% i enlighet med Ekonomisk plan

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 7%.

### Förändringar i avtal

Vi har bytt revisor 2024 till Rävisor AB

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 38 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 189 590  | 1 124 040  | 1 124 040  | 1 124 040  |
| Resultat efter fin. poster                         | -823 846   | -661 732   | -508 910   | -468 652   |
| Soliditet (%)                                      | 79         | 79         | 79         | 79         |
| Yttre fond                                         | 404 986    | 309 986    | 214 986    | 119 986    |
| Taxeringsvärde                                     | 81 169 000 | 72 469 000 | 72 469 000 | 72 469 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 501        | 473        | 473        | 473        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100,0      | 100,0      | 100,0      | 100,0      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 10 884     | 10 929     | 10 989     | 11 065     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 10 884     | 10 929     | 10 989     | 11 065     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 71         | 140        | 204        | 221        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | -          | -          | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | -          | -          | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | -          | -          | -          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,37       | 2,43       | 1,88       | 1,73       |
| Räntekänslighet (%)                                | 21,73      | 23,09      | 23,22      | 23,38      |

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 100 485 000       | -                                            | -                               | 100 485 000       |
| Fond, yttre underhåll | 309 986           | -                                            | 95 000                          | 404 986           |
| Balanserat resultat   | -1 772 862        | -661 732                                     | -95 000                         | -2 529 594        |
| Årets resultat        | -661 732          | 661 732                                      | -823 846                        | -823 846          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>98 360 392</b> | <b>0</b>                                     | <b>-823 846</b>                 | <b>97 536 546</b> |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 529 594        |
| Årets resultat      | -823 846          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 353 440</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 95 000            |
| Balanseras i ny räkning              | -3 448 440        |
|                                      | <b>-3 353 440</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT     | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |         |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2       | 1 189 590         | 1 124 040         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3       | -2                | 1                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |         | <b>1 189 588</b>  | <b>1 124 041</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |         |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6 | -73 949           | -57 147           |
| Övriga externa kostnader                          | 7       | -53 362           | -80 004           |
| Personalkostnader                                 | 8       | -39 424           | -39 426           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |         | -993 516          | -993 516          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |         | <b>-1 160 251</b> | <b>-1 170 093</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |         | <b>29 337</b>     | <b>-46 052</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |         |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |         | 20 913            | 17 641            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9       | -874 096          | -633 320          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |         | <b>-853 183</b>   | <b>-615 679</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |         | <b>-823 846</b>   | <b>-661 732</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |         | <b>-823 846</b>   | <b>-661 732</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                             | 10  | 121 869 041        | 122 862 557        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 121 869 041        | 122 862 557        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>121 869 041</b> | <b>122 862 557</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 0                  | 14 790             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 35 107             | 33 746             |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 35 107             | 48 536             |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                    |                    |
| Kassa och bank                               |     | 1 678 114          | 1 651 014          |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 678 114          | 1 651 014          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>1 713 221</b>   | <b>1 699 550</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>123 582 262</b> | <b>124 562 107</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 100 485 000        | 100 485 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 404 986            | 309 986            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>100 889 986</b> | <b>100 794 986</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 529 594         | -1 772 862         |
| Årets resultat                               |     | -823 846           | -661 732           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-3 353 440</b>  | <b>-2 434 594</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>97 536 546</b>  | <b>98 360 392</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 8 206 250          | 8 313 500          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>8 206 250</b>   | <b>8 313 500</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 17 643 000         | 17 643 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 0                  | -32 958            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 196 466            | 278 173            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>17 839 466</b>  | <b>17 888 215</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>123 582 262</b> | <b>124 562 107</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>29 337</b>    | <b>-46 052</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 993 516          | 993 516          |
|                                                                                 | <b>1 022 853</b> | <b>947 464</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 20 913           | 17 641           |
| Erlagd ränta                                                                    | -839 080         | -587 095         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>204 686</b>   | <b>378 009</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 13 429           | -18 717          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -83 765          | 7 468            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>134 350</b>   | <b>366 760</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Uptagna lån                                                                     | 35 750           | 0                |
| Amortering av lån                                                               | -143 000         | -143 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-107 250</b>  | <b>-143 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>27 100</b>    | <b>223 760</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 651 014</b> | <b>1 427 254</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 678 114</b> | <b>1 651 014</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |         |
|---------|---------|
| Byggnad | 1 - 5 % |
|---------|---------|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 189 590        | 1 124 040        |
| <b>Summa</b>          | <b>1 189 590</b> | <b>1 124 040</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024      | 2023     |
|------------------------|-----------|----------|
| Öres- och kronutjämnin | -2        | 1        |
| <b>Summa</b>           | <b>-2</b> | <b>1</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|              | 2024     | 2023         |
|--------------|----------|--------------|
| Övrigt       | 0        | 7 438        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>7 438</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023     |
|--------------|---------------|----------|
| VA           | 19 594        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>19 594</b> | <b>0</b> |

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 54 355        | 49 709        |
| <b>Summa</b>           | <b>54 355</b> | <b>49 709</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 5 622         | 5 628         |
| Revisionsarvoden             | 9 300         | 39 088        |
| Ekonomisk förvaltning        | 38 440        | 35 288        |
| <b>Summa</b>                 | <b>53 362</b> | <b>80 004</b> |

### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 30 000        | 30 000        |
| Sociala avgifter | 9 424         | 9 426         |
| <b>Summa</b>     | <b>39 424</b> | <b>39 426</b> |

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 874 096        | 633 320        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>874 096</b> | <b>633 320</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 127 085 000        | 127 085 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>127 085 000</b> | <b>127 085 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 222 443         | -3 228 927         |
| Årets avskrivning                             | -993 516           | -993 516           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 215 959</b>  | <b>-4 222 443</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>121 869 041</b> | <b>122 862 557</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>43 724 331</i>  | <i>43 724 331</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 37 848 000         | 37 848 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 43 321 000         | 34 621 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>81 169 000</b>  | <b>72 469 000</b>  |

## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 219         | 2 191         |
| Försäkringspremier                                  | 23 155        | 21 945        |
| Förvaltning                                         | 9 733         | 9 610         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>35 107</b> | <b>33 746</b> |

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2026-06-30               | 2,19 %                  | 8 349 250           | 8 456 500           |
| Nordea Hypotek        | 2024-06-28               | 4,84 %                  |                     | 6 100 000           |
| Nordea Hypotek        | 2024-07-03               | 4,82 %                  |                     | 3 700 000           |
| Nordea Hypotek        | 2024-06-28               | 1,71 %                  |                     | 7 700 000           |
| Nordea Hypotek        | 2025-06-30               | 3,05 %                  | 6 100 000           |                     |
| Nordea Hypotek        | 2025-06-30               | 3,05 %                  | 7 700 000           |                     |
| Nordea Hypotek        | 2025-07-03               | 4,20 %                  | 3 700 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>25 849 250</b>   | <b>25 956 500</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 17 643 000          | 17 643 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 134 250 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Utgiftsräntor               | 81 241         | 46 225         |
| Löner                       | 0              | 90 000         |
| Sociala avgifter            | 0              | 28 278         |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 100 225        | 93 670         |
| Beräknat revisionsarvode    | 15 000         | 20 000         |
| <b>Summa</b>                | <b>196 466</b> | <b>278 173</b> |

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 26 600 000 | 26 600 000 |

## Underskrifter

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

---

Berndt Dan Adrian Elmner  
Ordförande

---

Samuel Cárdenas  
Styrelseledamot

---

Therese Brogård  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2025 10:20

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.05.2025 11:19

**DOCUMENT ID:**

SJWf67bXzxl

**ENVELOPE ID:**

SyWaQ-mGxg-SJWf67bXzxl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Silversmygaren, 769633-9071 - Årsredovisning 2024.  
pdf

16 pages

**SHA-512:**

73daa1c1c6e9babd869bbd5e7ca7c35a1bafa2eeb05c12  
960432d27f86afe14b1af5b43a24effde2565b03cce9b1b  
670b529dfc3c84a81d3397cbe0b823bf59a

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

 Activity log

| RECIPIENT                                            | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. THERESE BROGÅRDE<br>therese.brogarde@ki.se        |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2025 12:47<br>27.05.2025 12:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 130.237.96.132 |
| 2. Berndt Dan Adrian Elmner<br>dan.elmner@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2025 21:17<br>27.05.2025 21:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.196.102.60  |
| 3. SAMUEL CÁRDENAS<br>samuel.cardenas79@gmail.com    |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2025 22:15<br>27.05.2025 22:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.130.39.19   |
| 4. Clas Ingemar Sverker Andersson<br>info@ravisor.se |  Signed<br>Authenticated | 28.05.2025 10:20<br>28.05.2025 10:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.207.32 |

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silversmygaren,**

**769633-9071**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Silversmygaren**, för år 2024.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Silversmygaren** för år 2024.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2025 10:20

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.05.2025 11:19

**DOCUMENT ID:**

HJGTQWXMLg

**ENVELOPE ID:**

HklW6XZQMeI-HJGTQWXMLg

**DOCUMENT NAME:**

RB Silversmygaren.pdf

2 pages

**SHA-512:**

0976909c3027e4842b09bc81c315dda4419d21af19cfc6  
38cef5bf02b9a4b25ece52102c01b3e9a6e36c70211b31  
e373c359bc9030c234600802cd4afec8890b

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Clas Ingemar Sverker Andersson | Signed        | 28.05.2025 10:20 | eID    | Swedish BankID     |
| info@ravisor.se                   | Authenticated | 28.05.2025 10:20 | Low    | IP: 188.149.207.32 |

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

## Attachments

No attachments 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

 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