

Årsredovisning

BRF Silvergranen 12
Org nr: 769616-0105

2024-01-01 – 2024-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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



SkIsoGAYel-ByPiozR1gx

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Silvergranen 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-23.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 231% till 32%. Den stora förändringar beror på att likvida medel under året har använts till finansiering av fönsterbyte (14 000 tkr) samt för amortering av lån (5 000 tkr). En annan bidragande orsak är att kortfristig skuld till kreditinstitut har också ökat, från 10 000 tkr till 24 000 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 062 tkr samt utrangering av äldre fönster med 2 007 tkr, exkluderas dessa kostnader blir resultatet 509 tkr. Dessa kostnader påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet, Silvergranen 12, består av ett flerbostadshus på adress Telefonvägen 21-37. Fastigheten byggdes 1993 och har värdeår 1993. Föreningen hyr 24 garageplatser samt 48 parkeringsplatser av Stockholm Parkering.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttsavgälden löper med ett avtal fr o m 2021-07-01 med motsvarande avgälden på 1 482 000 kr, med en upptrappning under fem år. Avtalet gäller till 2031-06-30.



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
9	23	19	37	14	1	103

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser		
24	48	Bostäder bostadsrätt	7 793 m ²
		Bostäder hyresrätt	1 101 m ²
		Total bostadsarea	8 894 m ²
		Årets taxeringsvärde	326 846 000 kr
		Föregående års taxeringsvärde	326 846 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Snöröjning
Riksbyggen	Städning
Fortum Markets AB	Fastighetsel
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Tele2 Sverige AB	Bredband, Kabel-TV
AB Stokab	Bredband

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 499 tkr och planerat underhåll för 533 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens 30-åriga underhållsplan uppdateras fortlöpande, planen från 2024-01-25 och visar på ett underhåll- och investeringsbehov på 35 500 tkr för de kommande 10 åren och sammanlagt 64 000 tkr för kommande 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 741 tkr. Efter fönsterbytet visar den uppdaterade underhållsplanen per 2025-03-27 på ett underhåll- och investeringsbehov på 23 000 tkr för de kommande 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Badrumsrenovering (yt- och tätskikt)	2009
Ny maskinutrustning i tvättstugor	2010
Stamspolning	2010
Brytskydd soprum, portar mm	2011
Renovering lekpark på innergårdar	2012
Injustering av ventilation samt OVK i samtliga lägenheter	2012
Hissbyte (8st)	2014 - 2015
Färdigställande av sju lägenheter (tidigare förskola)	2015
Ny belysning i allmänna utrymmen	2018
Byte Entrédörrar	2020
Nytt låssystem	2020
Lägenhetsunderhåll hyreslägenheter	2021
Underhåll tvättstugor	2021
Byte och flytt av staket samt markytor	2021
Restaurering vissa trapphusmålningar	2022
Målning av ståldörrar utsida huset	2022

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering, badrum gästlägenhet	247
Torktumlare	38
Uppgradering nödtelefon i hissar	105
Huskropp utvändigt	112
Cykelställ	31

Planerat underhåll

	År
Underhåll, tak	2025
Byte, utomhusbelysning	2025
Stamspolning	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanja Pucar	Ordförande	2025
Mikael Adenmark	Sekreterare	2025
Ulrika Viberg	Kassör	2025
Camilla Lentenius	Ledamot	2025
Erik Bruun	Ledamot	2025
Kent Björkqvist	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Nicolausson	Suppleant	2025
Max Åkerlind	Suppleant	2025
Peter Hont	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BDO	Auktoriserad revisor	2025

Valberedningen	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Berggren	2025
Albano de Juan Plaza	2025
Johan Östli	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har vi gjort betydande investeringar i föreningen genom att byta samtliga fönster och balkongdörrar. Dessa renoveringar har haft en väsentlig påverkan på föreningens ekonomi och skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har föreningen beslutat höja årsavgift från 1 januari 2025 med 6 %

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 776 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

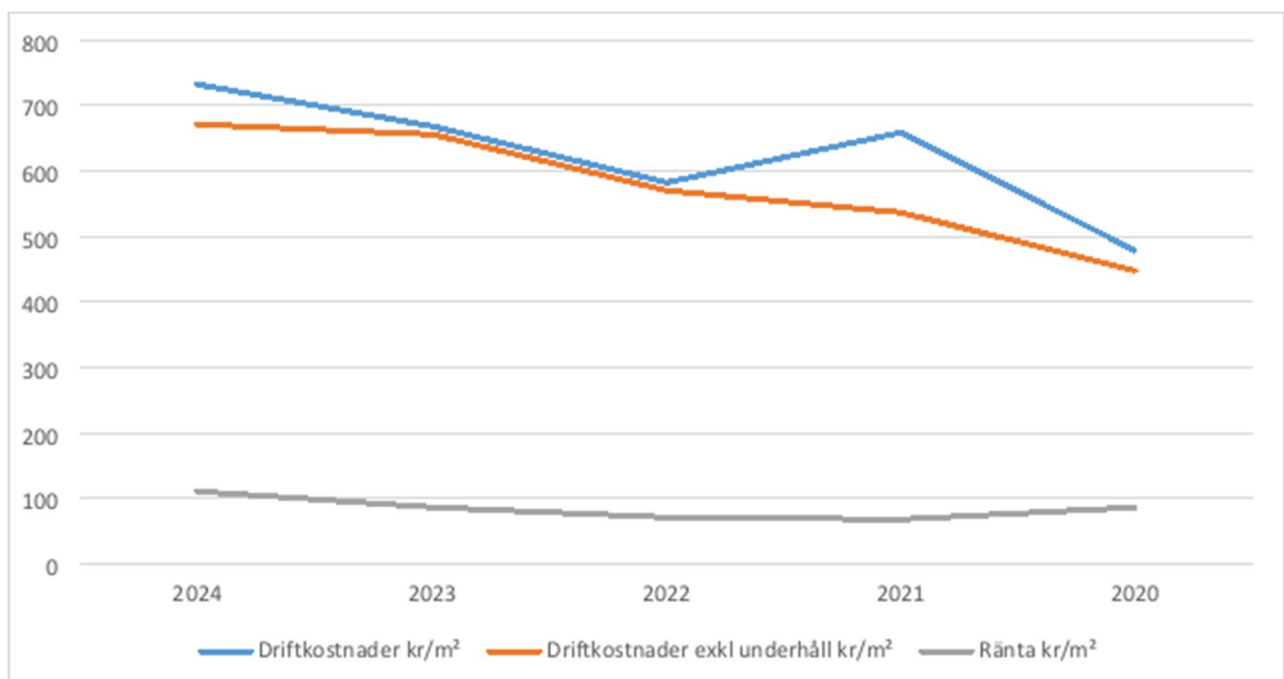
Vid räkenskapsårets utgång var 92 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 11 lägenheter som hyresrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 413	7 904	7 612	7 403	7 190
Resultat efter finansiella poster*	-5 560	-3 176	-2 599	-3 545	-2 454
Soliditet %*	81	79	79	79	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	72	71	70	70	69
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	776	724	689	680	658
Driftkostnader kr/kvm	731	669	582	659	478
Energikostnad kr/kvm*	220	203	196	194	164
Sparande kr/kvm*	102	104	165	174	205
Ränta kr/kvm	111	85	71	67	84
Skuldsättning kr/kvm*	3 823	4 385	4 385	4 385	4 385
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 363	5 004	5 004	5 004	5 004
Räntekänslighet %*	5,6	6,9	7,3	7,4	7,8

* 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) delat med 100. 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	155 425 451	31 811 397	1 035 247	-28 955 620	-3 176 071
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 176 071	3 176 071
Reservering underhållsfond			741 000	-741 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-533 290	533 290	
Årets resultat					-5 560 200
Vid årets slut	155 425 451	31 811 397	1 242 957	-32 339 401	-5 560 200

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-32 131 690
Årets resultat	-5 560 200
Årets fondreservering enligt stadgarna	-741 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	533 290
Summa	-37 899 601

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 37 899 601**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-5 560 200
Ianspråktagande av underhållsfond	533 290
Avsättning till underhållsfond	-741 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-5 767 910

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 5 560 tkr, varav 4 062 tkr avser föreningens avskrivningskostnader. I samband med fönsterbytet så uppstod en förlust om 2 006 tkr som avser utrangering av gamla fönstren. Detta innebär att exkluderat avskrivningskostnader samt förlust vid utrangering så är resultatet positivt, 508 tkr.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 375 086	7 904 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 820	93 730
Summa		8 413 906	7 997 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 505 291	-5 948 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-806 961	-858 346
Personalkostnader	Not 6	0	-33 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 061 856	-3 977 987
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 006 591	0
Summa rörelsekostnader		-13 380 699	-10 818 155
Rörelseresultat		-4 966 793	-2 820 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		398 802	402 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 209	-758 542
Summa finansiella poster		-593 407	-355 914
Resultat efter finansiella poster		-5 560 200	-3 176 071
Årets resultat		-5 560 200	-3 176 071

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	177 713 421	169 543 144
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	431 001	562 034
Summa materiella anläggningstillgångar		178 144 422	170 105 178
Summa anläggningstillgångar		178 144 422	170 105 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 775	0
Övriga fordringar	Not 11	29 273	28 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	830 219	665 686
Summa kortfristiga fordringar		863 267	694 345
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	25 158 797
Summa kortfristiga placeringar		0	25 158 797
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 223 321	685 070
Summa kassa och bank		7 223 321	685 070
Summa omsättningstillgångar		8 086 589	26 538 212
Summa tillgångar		186 231 010	196 643 390

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	187 236 848	187 236 848
Fond för yttre underhåll	1 242 957	1 035 247
Summa bundet eget kapital	188 479 805	188 272 095
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-32 339 400	-28 955 620
Årets resultat	-5 560 200	-3 176 071
Summa fritt eget kapital	-37 899 601	-32 131 690
Summa eget kapital	150 580 205	156 140 405
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 000 000
Summa långfristiga skulder	10 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 000 000
Leverantörsskulder	377 953	198 371
Skatteskulder	24 495	20 646
Övriga skulder	1 968	35 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 246 389
Summa kortfristiga skulder	25 650 806	11 502 985
Summa eget kapital och skulder	186 231 010	196 643 390

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 966 793	-2 820 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 061 856	3 977 987
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	2 006 591	0
	1 101 654	1 157 830
Erhållen ränta	398 802	402 628
Erlagd ränta	-992 209	-758 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	508 247	801 917
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-168 922	267 867
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	147 820	222 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	487 145	1 292 380
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-14 172 641	0
Investeringar i inventarier	64 950	-554 796
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 107 691	-554 796
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-5 000 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	5 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	5 500 000
Årets kassaflöde	-18 620 546	6 237 584
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Likvida medel vid årets början	25 843 867	19 606 283
Årets kassaflöde	-18 620 546	6 237 584
Likvida medel vid årets slut	7 223 321	25 843 867
Kassa och Bank BR	7 223 321	25 843 867



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivning i %	Antal år kvar
Stomme och grund	Komponent	1,28%	66
Fasad och balkonger	Komponent	3,57%	17
Tak	Komponent	5,56%	8
Fönster	Komponent	2,00%	49
VS	Komponent	3,57%	17
El	Komponent	5,56%	8
Övrigt	Komponent	3,57%	17
Hissar	Komponent	4,00%	24
Nya lägenheter	Komponent	2,00%	41
LED-belysning i allmänna utrymmen	Komponent	5,00%	13
Ytterdörrar	Linjär	2,22%	40
Fjärrvärmecentral	Linjär	5,0%	16
Låsinstallation inkl. kodboxar	Linjär	10,00%	9
Inventarier och installationer		8,33% - 10,00%	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 048 958	5 641 816
Hyror, bostäder	1 580 420	1 528 092
Hyror, lokaler	25 200	25 200
Hyror, garage	352 683	345 240
Hyror, p-platser	377 280	365 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 152	-1 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 303	0
Summa nettoomsättning	8 375 086	7 904 268

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ersättningar	38 020	38 183
Erhållna statliga bidrag	0	53 392
Övriga rörelseintäkter	800	2 155
Summa övriga rörelseintäkter	38 820	93 730

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-533 290	-125 859
Reparationer	-499 030	-621 616
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 350	-172 127
Tomträttsavgäld	-1 287 000	-1 157 000
Arrendeavgifter	-711 430	-700 565
Försäkringspremier	-98 786	-88 978
Kabel- och digital-TV	-193 724	-260 622
Pcb/Radonsanering	-2 115	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 233	-18 829
Serviceavtal	-147 495	-74 976
Obligatoriska besiktningar	-24 689	-10 076
Bevakningskostnader	-4 841	-4 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-20 330
Snö- och halkbekämpning	-280 120	-262 359
Förbrukningsinventarier	0	-34 689
Vatten	-333 169	-287 963
Fastighetsel	-218 474	-237 738
Uppvärmning	-1 402 827	-1 276 272
Sophantering och återvinning	-482 879	-557 103
Förvaltningsarvode drift	-99 839	-36 621
Summa driftskostnader	-6 505 291	-5 948 422

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-611 316	-554 085
IT-kostnader	-51 711	-5 774
Arvode, yrkesrevisorer	-46 250	-46 875
Övriga förvaltningskostnader	-13 636	-106 966
Kreditupplysningar	-1 522	-2 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 728	-20 580
Kontorsmateriel	-10 563	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20 369
Medlems- och föreningsavgifter	-5 681	-5 730
Konsultarvoden	-29 625	-71 161
Bankkostnader	-4 929	-3 823
Övriga externa kostnader	0	-20 407
Summa övriga externa kostnader	-806 961	-858 346

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden (Styrelsen tar ej ut Arvode)	0	-30 000
Sociala kostnader	0	-3 400
Summa personalkostnader	0	-33 400

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 995 774	-3 901 289
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 621	-35 088
Avskrivning Installationer	-55 462	-41 610
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 061 856	-3 977 987

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utrangering, bokfört värde vid fönsterbyte	-3 237 305	0
Utrangering ackumulerad avskrivning, fönsterbyte	1 230 714	0
Förlust vid utrangering av byggnader och mark	-2 006 591	0

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	208 886 596	208 886 596
	208 886 596	208 886 596
Årets anskaffningar		
Byggnader (Fönsterbyte)	14 172 641	0
	14 172 641	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader (Fönsterbyte)	-3 237 305	0
	-3 237 305	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	219 821 932	208 886 596
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-39 343 451	-35 442 162
	-39 343 452	-35 442 162
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 995 774	-3 901 289
	-3 995 774	-3 901 289
Gjorda avskrivningar på årets avyttringar och utrangeringar		
Utrangering byggnader - gjord avskrivning	1 230 714	0
	1 230 714	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 108 511	-39 343 451
Restvärde enligt plan vid årets slut	177 713 421	169 543 144
Varav		
Byggnader	177 713 421	169 543 144
Taxeringsvärden		
Bostäder	326 000 000	326 000 000
Lokaler	846 000	846 000
Totalt taxeringsvärde	326 846 000	326 846 000
<i>varav byggnader</i>	<i>149 668 000</i>	<i>149 668 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>177 178 000</i>	<i>177 178 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	88 000	88 000
Inventarier och verktyg	1 352 384	1 352 384
Installationer	554 796	0
	1 995 180	1 440 384
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg, ombokning från Maskiner och inventarier	88 000	0
Installationer	0	554 796
	88 000	554 796
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier, ombokning till Inventarier och verktyg	-88 000	0
Installationer	-64 950	0
	-152 950	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 930 230	1 995 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 391 537	-1 356 448
Installationer	-41 610	0
	-1 433 147	-1 356 448
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 621	-35 088
Installationer	-55 462	-41 610
	-66 083	-76 698
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 402 157	-1 391 537
Installationer	-97 072	-41 610
	-1 499 229	-1 433 147
Restvärde enligt plan vid årets slut	431 001	562 034
Varav		
Inventarier och verktyg	38 227	48 848
Installationer	392 773	513 186

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 273	28 659
Summa övriga fordringar	29 273	28 659

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	104 834	98 786
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 535	37 229
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	53 533	53 271
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 478	170 900
Förutbetald tomträttsavgäld	338 000	305 500
Förutbetalda hyreskostnader	171 840	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	830 219	665 686

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	25 158 797	2 109 028
Placering	0	23 000 000
Ränteintäkt	13 464	49 769
Uttag	-25 172 261	
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	25 158 797

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 000 000	39 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	0
Nästa års omsättning av lån	-23 760 000	-10 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 000 000	29 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,63%	2025-01-24	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SWEDBANK	3,12%	2025-05-28	10 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-12-30	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	1,84%	2026-02-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			39 000 000,00	0,00	5 000 000,00	34 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår uppgår den planerade amorteringen till 240 000 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 23 760 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	97 079	94 870
Upplupna driftskostnader	53 805	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	270 244	0
Upplupna elkostnader	22 960	25 129
Upplupna vattenavgifter	66 390	74 410
Upplupna värmekostnader	182 166	188 042
Upplupna kostnader för renhållning	51 923	68 879
Upplupna styrelsearvoden	0	39 425
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	79 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900	9 180
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	500 922	669 079
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 246 389	1 248 524

Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 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

Sanja Pucar

Mikael Adenmark

Ulrika Viberg

Camilla Lentenius

Erik Bruun

Kent Björkqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Mirza Basic

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).

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.

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.

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 20,6 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 i stället 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.

BRF Silvergranen 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Silvergranen 12 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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



SkIIsOGAyel-ByPiozR1gx



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 11:57

SENT BY OWNER:
Mirza Basic • 29.04.2025 11:27

DOCUMENT ID:
ByPiozR1gx

ENVELOPE ID:
SkllsoGAYel-ByPiozR1gx

DOCUMENT NAME:
Brf Silvergranen 12 - Årsredovisning 2024.pdf
25 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanja Pucar sanja@silvergranen12.se	Signed Authenticated	29.04.2025 13:36 29.04.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/29) IP: 90.129.196.4
2. KENT BJÖRKQVIST kenth@silvergranen12.se	Signed Authenticated	29.04.2025 13:59 29.04.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/01) IP: 146.70.207.249
3. CAMILLA LENTENIUS camilla@silvergranen12.se	Signed Authenticated	29.04.2025 14:19 29.04.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/01) IP: 62.119.218.234
4. ERIK BRUUN erik@silvergranen12.se	Signed Authenticated	29.04.2025 15:18 29.04.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/24) IP: 94.191.138.123
5. MIKAEL ADENMARK mikael@silvergranen12.se	Signed Authenticated	30.04.2025 11:43 30.04.2025 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/07) IP: 94.234.87.240
6. Ulrika Gunnel Viberg ulrika@silvergranen12.se	Signed Authenticated	30.04.2025 11:49 30.04.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/28) IP: 217.115.61.80
7. MIRZA BASIC Mirza.basic@bdo.se	Signed Authenticated	30.04.2025 11:57 30.04.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/03) IP: 213.66.162.3

* 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