

Revisionsberättelse

för Bostadsrättsföreningen Silvertallen med organisationsnummer 769613-2195

Till föreningsstämman

Uttalande

Jag har utfört revision av årsredovisningen för brf Silvertallen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024.

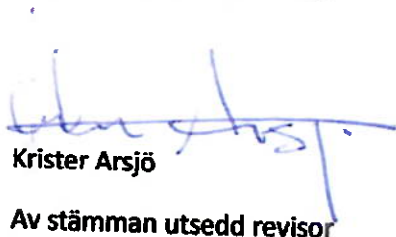
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av brf Silvertallen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Bromma den 28 april 2025



Krister Arsjö

Av stämman utsedd revisor

Årsredovisning 2024

Brf Silvertallen

769613-2195



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Silvertallen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 kommer 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-12. Stadgar registrerades 2023-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Läseboken 5	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 10 bostadsrätter om totalt 759 kvm. Byggnadernas totalyta är 759 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Lindberg	Ordförande
Joel Roos Svensson	Kassör, ledamot
Eva Kristina Pohjanen	Ledamot
Jenny Christina Wähländer	Suppleant
Josefine Wernberg	Suppleant
Marita Jönsson	Suppleant
Ryan James Gibbs	Suppleant
Sara Maria Johanna Wikström	Suppleant

Revisorer

Krister Arsjö	Revisor
Krister Arsjö	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

8

Teknisk status

★ Föreningen har ~~ingen~~ aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2024 ● Renovering av balkong

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 14 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	745	678	621	652
Resultat efter fin. poster	-122	-520	-1 092	-1
Soliditet (%)	85	85	74	70
Yttre fond	59	276	216	276
Taxeringsvärde	19 200	19 200	19 200	19 800
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	810	712	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,0	74,1	73,3	66,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 912	3 912	7 042	9 499
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 294	3 294	5 929	7 246
Sparande per kvm totalyta, kr	76	33	-1 257	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	172	147	151	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	112	98	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	43	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	344	301	284	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	1,51	2,17	1,83
Räntekänslighet (%)	4,30	4,83	9,89	12,73

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 139	-	-	15 139
Upplåtelseavgifter	2 951	-	-	2 951
Fond, yttre underhåll	276	-	-	276
Balanserat resultat	-2 672	-520	-216	59
Årets resultat	-520	520	216	-2 976
Eget kapital	15 173	0	-122	15 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 976
Årets resultat	-122
Totalt	-3 098
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	59
Att från yttre fond i anspråk ta	-42
Balanseras i ny räkning	-3 115
	-3 098

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	745	678
Övriga rörelseintäkter	3	0	21
Summa rörelseintäkter		745	698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-599	-914
Övriga externa kostnader	9	-58	-93
Personalkostnader	10	37	-22
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137	-137
Summa rörelsekostnader		-757	-1 167
RÖRELSERESULTAT		-12	-469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-110	-53
Summa finansiella poster		-110	-51
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-122	-520
ÅRETS RESULTAT		-122	-520

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark			
Summa materiella anläggningstillgångar	12	17 511	17 649
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 511	17 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	4
Övriga fordringar			
Färutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	163	176
Summa kortfristiga fordringar	14	42	41
		212	221
Kassa och bank			
Kassa och bank			
Summa kassa och bank		5	6
		5	6
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		217	228
SUMMA TILLGÅNGAR		17 728	17 877

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 090	18 090
Fond för yttre underhåll		59	276
Summa bundet eget kapital		18 149	18 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 976	-2 672
Årets resultat		-122	-520
Summa fritt eget kapital		-3 098	-3 192
SUMMA EGET KAPITAL		15 051	15 173
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	500
Summa långfristiga skulder		0	500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 500	2 000
Leverantörsskulder		31	31
Skatteskulder		39	37
Övriga kortfristiga skulder		-2	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	110	136
Summa kortfristiga skulder		2 677	2 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 728	17 877

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12	-469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	137	137
Erhållen ränta	125	-332
Erlagd ränta	0	2
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-107	-56
Förändring i rörelsekapital	19	-386
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4	-2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30	-711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15	-1 099
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-15	-3 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	182	3 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	167	182

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Silvertallen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	581	517
Hysesintäkter, bostäder	164	160
Övriga intäkter	0	0
Summa	745	678

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning		
Elprisstöd	0	-0
Summa	0	21
	0	21

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetskötsel		
Besiktning och service	0	0
Städning	19	26
Trädgårdsarbete	32	29
Summa	0	1
	51	56

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer		
Bostäder	0	35
Tvättstuga	20	3
Dörrar och lås/porttele	0	6
VA	1	0
Värme	25	12
El	0	17
Summa	12	9
	58	81

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga		
Trapphus/port/entré	42	0
El	0	404
Summa	0	5
	42	408

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel		
Uppvärmning	131	111
Vatten	89	85
Sophämtning	41	32
Summa	16	12
	277	241

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16	15
Övrigt	40	0
Tomträttsavgälder	85	89
Kabel-TV	3	2
Arvode teknisk förvaltning	8	5
Fastighetsskatt	20	18
Summa	171	129

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2	4
Övriga förvaltningskostnader	20	16
Juridiska kostnader	8	17
Ekonomisk förvaltning	28	28
Konsultkostnader	0	29
Summa	58	93

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-45	22
Sociala avgifter	8	0
Summa	-37	22

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	109	53
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	110	53

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 147	19 147
	19 147	19 147
Akkumulerad avskrivning		
Ingående		
Årets avskrivning	-1 498	-1 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-137	-137
	-1 635	-1 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	17 511	17 649
	5 408	5 408
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad		
Taxeringsvärde mark	9 400	9 400
Summa	9 800	9 800
	19 200	19 200

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto		
Övriga fordringar	1	0
Nabo Klientmedelskonto	0	0
Borgo	161	174
Summa	2	2
	163	176

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremier	14	13
Kabel-TV	18	17
Förvaltning	1	1
Summa	10	10
	42	41

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-01-28	3,92 %	2 000	2 000
SEB	2025-01-28	2,07 %	500	500
Summa			2 500	2 500
Varav kortfristig del			2 500	2 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
Städning	4	2
El	17	18
Uppvärmning	10	11
Vatten	7	5
Löner	-10	35
Sociala avgifter	12	4
Utgiftsräntor	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	64	57
Summa	110	136

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 450	7 450

Underskrifter

Bromma -25-04-29

Ort och datum

Elisabeth Lindberg

Elisabeth Lindberg
Ordförande

Eva Kristina Pohjanen

Eva Kristina Pohjanen
Ledamot

Christina Wählander

Christina Wählander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05

Kristen Arsjö

Kristen Arsjö
Revisör

