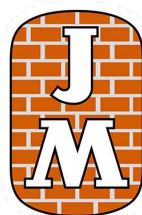


Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Sillkajens Plåtå

769635-8840



@home

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillkajens Plåtå

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

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 38:37 i Nacka kommun.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har fyra flerbostadshus i fem-åtta våningar med totalt 97 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 8 411 m² och 196 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 51 m². Antal parkeringsplatser är 97 i garage varav nio parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil samt tio vara MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal med styrelserum för styrelsens arbete och övernattingsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd, extra lägenhetsförråd för uthyrning samt utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning avseende gård och garageramp med därtill hörande tekniska anordningar såsom bl a garageport, ventilation, belysning och sprinkleranläggning, samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker när gemensamhetsanläggningen har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslutet har registrerats och samfälligheten har registrerats.

Köparen skall från och med övertagande av gemensamhetsanläggningen svara för de på Fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från Tillträdesdagen till övertagandet svarar Säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Köparen ersätter Säljaren mot ett arvode av 2 000 kronor inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

Väsentliga servitut

Fastigheten innehar servitut avseende ledningar för vatten och avlopp. Servituten belastar den kvarstående delen av Fastigheten Sicklaön 38:32. Fastigheten belastas av ledningsrätt/avtalsservitut avseende ledningar till förmån för Nacka Energi.

Fastigheten innehar servitut avseende grundläggning. Servitut består av del av stödmur och dräneringsledning. Stödmuren grundläggs på höjden +26,39 i höjdsystem RH2000. Servituten belastar Fastigheten Nacka Sicklaön 38:1. Fastigheten belastas till förmånsfastighet Nacka Sicklaön 38:37.

Fastigheten innehar servitut avseende fristående trappa och dess bärande konstruktion inklusive hårdgjord ytbeläggning och räcken med nödvändiga infästningar, dels övriga erforderliga anordningar. Servitut består även av gångväg som är på mark, där förmånsfastigheten endast ansvarar för ytskikt (betongplattor) ner till och med bärlagret. Servituten belastar Fastigheten Sicklaön 38:37. Fastigheten belastas till förmånsfastighet Nacka Sicklaön 38:1. Förmånsfastigheten svarar för drift och underhåll av gångväg och trappa med tillhörande räcke.

Fastigheten innehar servitut avseende en asfaltyta med underliggande uppbyggnad. Servituten belastar Fastigheten Nacka Sicklaön 38:37. Fastigheten belastas till förmånsfastighet Nacka Sicklaön 38:31. Förmånsfastighet svarar för servitutsområdets underhåll.

Fastigheten innehar servitut avseende stödmur inklusive räcke. Servituten belastar Fastigheten Nacka Sicklaön 38:37. Fastigheten belastas till förmånsfastighet Nacka Sicklaön 38:1. Förmånsfastighet svarar för stödmurens underhåll.

Föreningens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m
Entrust Potential Consulting AB	Kontor	Ja	51	2025-12-31

Föreningen har år 2024 erhållit 530 204 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet som ersätter tidigare registrerad ekonomisk plan och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 september 2022. Tillstånd att ta emot ytterligare förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 16 juni 2021. Tidigare tillstånd att upplåta bostadsrätt har återkallats och ytterligare tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 15 september 2022.

Styrelsens sammansättning

Dragan Romcevic	Ordförande
Frank Weideskog	Ledamot
Fredrik Swedberg	Ledamot
Gunnar Jönsson	Ledamot
Kimya Alemansour	Ledamot
Alexander Olausson	Suppleant
Birgitta Hultgren	Suppleant
Hamid Ghamari	Suppleant
Tomas Ulander	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Jonas Björk	Sammanställande
David Alm	
Gustavo Lopez	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ella Bladh	Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------	----------------------	------------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Telia anslutningsavtal	Telia Sverige AB
Rengöring av sopkasuner	Lövhagen Uws AB
Varmvattenavläsning	Brunata AB
Hämtning av papp, kartong, plast m.m.	Prezero Recycling AB
Serviceavtal sprinkleranläggning	A-Sprinkler AB
SOS Alarm	Sos Alarm Sverige AB
Larmkommunikation Brand	AddSecure AB
Hissar	KONE AB
Eldistributionsavtal	Nacka Energi AB
GodEl	GodEl
Operatörsavtal parkering	Parkman I Sverige AB
Parkman I Sverige AB	Kiona Sweden AB
Fastighet	Wahlings Installationsservice AB
Passagesystem	PoB:s Elektriska AB
Hissbesiktning	Dekra

Övrig verksamhetsinformation

Verksamheten har präglats av en hög ambitionsnivå och ett stort engagemang från styrelsen. Detta är första året i föreningens korta historia där vi haft en styrelse bestående av enbart medlemmar i föreningen. Den första och en av de viktigaste insatserna för den nya styrelsen är att bevaka förenings ekonomi samt olika avtal med leverantörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter:

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 4,5%. Årsavgift för lägenhet efter höjningen är 896 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 85,00 kr/m³ inkl. moms.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal med Prezero Recycling AB signerades 2023-12-18 och började gälla f o m 2024-01-01. Hämtning av papp, kartong, plast m.m. hanterades av samma entreprenör även tidigare och då under avtalet om Teknisk förvaltning med JM@Home AB. Ändringen orsakad av ny lag och krav från Nacka kommun.

Övriga uppgifter

Med anledning av ny lagtext i Bostadsrättslagen har styrelsen sett över föreningens stadgar och föreslog stämman att anta nya stadgar i dess helhet. Stämman 2024-05-14 var föreningens andra stämmomöte som antagit stadgeändringarna och de nya stadgarna har därmed vunnit laga kraft.

På anmodan av föreningsstämman i maj 2024, startade styrelsen tre arbetsgrupper med uppdrag att ta fram underlag avseende Bilpool för BRF, Gemensamt elnät samt Bastu för föreningen. Grupper har jobbat självständigt och presentation av deras pågående arbete har kontinuerligt redovisats till styrelsen.

Styrelsen utförde den årliga besiktningen av fastigheten enligt föreningens stadgar. Inga anmärkningar noterades.

Maria Baner beslutade att lämna sin roll som suppleant i styrelsen där hon valdes på extra stämman i september 2023. Detta godkändes av styrelsen på styrelsemöte den 2024-02-05 (protokoll 35).

Styrelsen har kontinuerligt uppdaterat hemsidan och den är vår primära informationskälla för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 172 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023
Nettoomsättning	9 274 600	4 399 113
Resultat efter fin. poster	-2 291 769	-940 106
Soliditet (%)	81	81
Yttre fond	133 190	0
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	81,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 795	14 861
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 707	14 774
Sparande per kvm totalyta, kr	58	48
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	34
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	9
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	69
Räntekänslighet (%)	16,51	35,51

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 vatten (totalt 315 332 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2024 ett positivt betalningsnetto på 501.663 kr. Det negativa resultat som syns i resultaträkningen inkluderar också bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar likviditeten.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	325 618 000	-	-	325 618 000
Upplåtelseavgifter	229 997 000	-	1 310 000	231 307 000
Fond, yttre underhåll	0	-	133 190	133 190
Balanserat resultat	0	-940 106	-133 190	-1 073 296
Årets resultat	-940 106	940 106	-2 291 769	-2 291 769
Eget kapital	554 674 894	0	-981 769	553 693 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 073 296
Årets resultat	-2 291 769
Totalt	-3 365 065
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	253 860
Balanseras i ny räkning	-3 618 925
	-3 365 065

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	9 274 600	4 399 113
Rörelseintäkter	3	0	25 246
Summa rörelseintäkter		9 274 600	4 424 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 897 305	-1 149 235
Övriga externa kostnader	8	-718 699	-205 524
Personalkostnader	9	-167 960	-68 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 793 432	-1 396 716
Summa rörelsekostnader		-6 577 396	-2 819 665
RÖRELSERESULTAT		2 697 204	1 604 694
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 124	4 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 997 097	-2 549 620
Summa finansiella poster		-4 988 973	-2 544 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 291 769	-940 106
ÅRETS RESULTAT		-2 291 769	-940 106

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	679 714 852	682 508 284
Summa materiella anläggningstillgångar		679 714 852	682 508 284
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		679 714 852	682 508 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 121	32 446
Övriga fordringar	11	3 351 111	2 835 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	133 092	99 787
Summa kortfristiga fordringar		3 521 324	2 968 006
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	261 232
Summa kassa och bank		0	261 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 521 324	3 229 237
SUMMA TILLGÅNGAR		683 236 176	685 737 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		556 925 000	555 615 000
Fond för yttre underhåll		133 190	0
Summa bundet eget kapital		557 058 190	555 615 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 073 296	0
Årets resultat		-2 291 769	-940 106
Summa fritt eget kapital		-3 365 065	-940 106
SUMMA EGET KAPITAL		553 693 125	554 674 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	126 567 500	127 145 000
Summa långfristiga skulder		126 567 500	127 145 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	770 000	770 000
Leverantörsskulder		116 554	108 468
Skatteskulder		766 100	753 950
Övriga kortfristiga skulder	14	8 623	1 324 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 314 274	960 407
Summa kortfristiga skulder		2 975 551	3 917 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		683 236 176	685 737 521

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 697 204	1 604 694
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 793 432	1 396 716
	5 490 636	3 001 410
Erhållen ränta	8 124	4 820
Erlagd ränta	-4 997 097	-2 549 620
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	501 663	456 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-147 865	47 757
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-942 076	3 004 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-588 278	3 508 559
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-137 655 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-137 655 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 310 000	423 928 000
Amortering av lån	-577 500	-292 085 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	732 500	131 843 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	144 222	-2 303 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 696 147	3 999 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 840 369	1 696 147

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sillkajens Platå 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

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.

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	7 142 346	3 379 203
Hysesintäkter lokaler	0	-25 037
Hysesintäkter lokaler, moms	135 816	88 760
Hysesintäkter garage	1 297 080	689 874
Hysesintäkter garage, moms	0	600
Hysesintäkter förråd	26 100	13 800
Deb. fastighetsskatt, moms	14 004	7 002
Intäkter internet	255 200	126 612
Varmvatten periodisering	20 698	2 632
Varmvatten, moms	315 661	93 759
Gemensamhetslokal	56 500	3 500
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	500	0
Dröjsmålsränta	209	94
Andrahandsuthyrning	9 489	8 315
Övriga fakturerade kostnader EJ MOMS	0	10 000
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	9 274 600	4 399 113

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkt från entreprenör ej moms	0	25 246
Summa	0	25 246

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 936	14 483
Städning	21 250	0
Teknisk förvaltning	411 632	213 626
Besiktning och service	73 924	32 309
Brandskydd	134 793	49 970
Summa	643 534	310 388

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Vinterunderhåll	30 650	25 926
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	8 428	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	950	6 213
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	12 768
Summa	40 028	44 907

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	404 953	221 401
Uppvärmning	636 441	290 338
Vatten	760 923	81 961
Sophämtning	99 369	40 216
Summa	1 901 687	633 916

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 935	23 537
Kabel-TV	15 187	136 487
Bredband	236 783	0
Beräknad fastighetsskatt	12 150	0
Summa	312 055	160 024

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra,parkering/garage/bil	142 437	69 257
Hyra, lokal	4 000	0
Förbrukningsmaterial	14 744	52 144
Övriga förvaltningskostnader	351 938	11 134
Revisionsarvoden	65 406	12 625
Styrelsemöte/stämma/städdag	3 839	218
Ekonomisk förvaltning	136 335	60 146
Summa	718 699	205 524

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	131 250	52 500
Övriga personalkostnader	88	310
Sociala avgifter	36 622	15 380
Summa	167 960	68 190

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	683 905 000	0
Årets inköp	0	137 655 000
Omklassificering	0	546 250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	683 905 000	683 905 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 396 716	0
Årets avskrivning	-2 793 432	-1 396 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 190 148	-1 396 716
Utgående restvärde enligt plan	679 714 852	682 508 284
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	348 693 214	348 693 214
Taxeringsvärde byggnad	247 020 000	79 400 000
Taxeringsvärde mark	108 195 000	108 195 000
Summa	355 215 000	187 595 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	586 950	0
Skattekonto	921 786	1 280 017
Övriga fordringar	2 006	120 840
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 840 369	1 434 916
Summa	3 351 111	2 835 773

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 607	50 755
Försäkringspremier	40 940	39 747
Kabel-TV	21 647	9 285
Upplupen varmvattenintäkt	51 898	0
Summa	133 092	99 787

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-05-25	4,14 %	41 804 167	42 381 667
Swedbank	2027-05-25	3,98 %	42 766 667	42 766 667
Swedbank	2028-05-24	3,88 %	42 766 666	42 766 666
Summa			127 337 500	127 915 000
Varav kortfristig del			770 000	770 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 487 500 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 14, ÖVRIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	8 623	14 802
Skulder till Entreprenör	0	1 310 000
Summa	8 623	1 324 802

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 721	100 623
El	46 041	0
Uppvärmning	74 021	87 796
Utgiftsräntor	349 691	42 633
Uppl kostn renhållningsavg	3 095	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	16 496
Förutbetalda avgifter/hyror	647 089	620 109
Styrelsearvode	105 000	52 500
Beräknat revisionsarvode	27 625	40 250
Summa	1 314 274	960 407

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	128 300 000	128 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET
Styrelsen utförde den årliga besiktningen av fastigheten enligt föreningens stadgar i samband med två års garantibesiktning. Förutom besiktningsmännens (protokoll finns), noterades inga anmärkningar från föreningens sida.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Dragan Romcevic
Ordförande

Frank Weideskog
Styrelseledamot

Fredrik Swedberg
Styrelseledamot

Gunnar Jönsson
Styrelseledamot

Kimya Alemansour
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF SILLKAJENS PLATÅ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: DRAGAN ROMCEVIC

Dragan Romcevic,
Ordförande

2025-04-29 07:05:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunnar Jönsson

Gunnar Jönsson
Ledamot

2025-04-29 12:57:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredrik Jakob Swedberg

Fredrik Swedberg
Ledamot

2025-04-29 11:39:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRANK WEIDESKOG

Frank Weideskog
Ledamot

2025-04-29 08:13:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: KIMYA ALEMANSOUR

Kimya Alemansour
Suppleant

2025-04-29 11:54:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 14:37:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sillkajens Platå, org.nr 769635-8840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillkajens Platå för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 14:37:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post