



Välkommen till årsredovisningen för Brf Silen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silen 3	2004	Södertälje
Silen 5	2004	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903-1914 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

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

Byggnadernas totalyta är 3750 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael Moberg	Ordförande
Johannes Forsberg	Skrterare
Alexander Geni	Styrelseledamot
Mats Johansson	Styrelseledamot
Nina Ünesi	Styrelseledamot
Rachel Hanna	Styrelseledamot

Valberedning

Robert Hahn och Tomas Widermark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sten Garpenquist Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

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

- togs beslut att fälla de tre träden närmast gårdshus och återplantera tre nya då de gamla var ruttna och utgjorde en säkerhetsrisk.
- 2018** ● Uppgradering el samtliga vindar - Samtliga vindar har arbeten utförts avseende uppgradering av el.
Uppgradering el Tvättstuga - Tvättstugan har uppgraderats avseende el och utrustats med ledbelysning samt rörelsedetektor för upplysning.
- 2018-2019** ● Nytt kök i uthyrningsdel - Köket är färdiginstallerat och taget i bruk.
- 2019** ● Tvätt och ommålning av tak - Även montage av bryggor och staket.
Bättringsmålning fönster utsida - Fönsterkarmar har bättringsmålats.
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar.
Lagning av fasad mot mälaregatan 10 - Mindre delar av fasaden har rasat och är åtgärdade.
Uppgrävning av innergården och omdragning av ledningar/rör samt justering av fall mot brunnar för avledning av dagvatten. - Klart hösten 2019.
- 2020** ● Grusning av innergård
Utbyte av varmvattenpump i fastigheten för ökad värme i elementen högst upp i fastigheten - Utfört 2021
Fasadrenovering i fastigheten på Mälaregatan - Utfört och klart 2021

Planerade underhåll

- 2024-2030** ● Stambyte efter behov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifter höjdes med 5 %

Förändringar i avtal

-

Övriga uppgifter

-

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 316 768	3 222 441	3 075 106	2 892 386
Resultat efter fin. poster	-461 574	87 116	-247 724	-1 974 629
Soliditet (%)	43	44	43	43
Yttre fond	293 724	175 352	140 297	128 985
Taxeringsvärde	54 994 000	54 994 000	54 994 000	42 995 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	707	674	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,4	59,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 641	9 686	9 778	9 840
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 407	7 442	7 502	7 549
Sparande per kvm totalyta, kr	175	277	221	173
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	38	55	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	144	132	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	39	35	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	221	222	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	1,65	-	-
Räntekänslighet (%)	13,63	14,37	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 39 366 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust för räkenskapsåret. Avgifterna har höjts för att motverka det samt att likviditeten och kassaflödet säkerställer föreningens betalningsförmåga.

Resultat och likviditets läget utvärderas löpande av styrelsen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	24 764 485	-	-	24 764 485
Upplåtelseavgifter	848 050	-	-	848 050
Fond, yttre underhåll	175 352	-	118 372	293 724
Balanserat resultat	-3 518 565	87 116	-118 372	-3 549 821
Årets resultat	87 116	-87 116	-461 574	-461 574
Eget kapital	22 356 437	0	-461 574	21 894 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 384 839
Årets resultat	-461 574
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 982
Totalt	-4 011 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	375 010
Balanseras i ny räkning	-3 636 385

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	3 316 768	3 222 441
Övriga rörelseintäkter	3	2 760	43 320
Summa rörelseintäkter		3 319 528	3 265 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 745 713	-1 573 889
Övriga externa kostnader	9	-268 478	-189 817
Personalkostnader	10	-59 140	-59 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-966 084	-905 639
Summa rörelsekostnader		-3 039 415	-2 728 483
RÖRELSERESULTAT		280 113	537 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 095	12 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-761 782	-462 640
Summa finansiella poster		-741 687	-450 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-461 574	87 116
ÅRETS RESULTAT		-461 574	87 116

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	48 771 672	49 451 545
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 771 672	49 451 545
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 771 672	49 451 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		117 839	109 919
Övriga fordringar	14	1 775 350	1 618 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 507	56 717
Summa kortfristiga fordringar		1 959 696	1 784 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 484	24 809
Summa kassa och bank		24 484	24 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 984 180	1 809 699
SUMMA TILLGÅNGAR		50 755 852	51 261 245

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 958 860	25 958 860
Fond för yttre underhåll		293 724	175 352
Kapitaltillskott		-346 326	-346 326
Summa bundet eget kapital		25 906 259	25 787 887
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 549 821	-3 518 565
Årets resultat		-461 574	87 116
Summa ansamlad förlust		-4 011 395	-3 431 449
SUMMA EGET KAPITAL		21 894 863	22 356 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 195 000	14 740 260
Summa långfristiga skulder		7 195 000	14 740 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 580 080	13 165 850
Leverantörsskulder		125 996	100 181
Skatteskulder		293 326	289 552
Övriga kortfristiga skulder		100 728	106 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	565 859	502 862
Summa kortfristiga skulder		21 665 989	14 164 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 755 852	51 261 245

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	280 113	537 278
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	966 084	905 639
	1 246 197	1 442 917
Erhållen ränta	20 095	12 478
Erlagd ränta	-766 512	-411 938
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	499 780	1 043 457
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 565	-94 091
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 942	47 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	571 157	996 896
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-286 211	-135 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-286 211	-135 948
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 500	0
Amortering av lån	-143 530	-226 380
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-131 030	-226 380
ÅRETS KASSAFLÖDE	153 916	634 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 388 940	754 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 542 855	1 388 940

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,52 - 10 %
Markinventarier	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 899 244	1 810 020
Hysesintäkter lokaler	187 058	175 621
Hysesintäkter lokaler, moms	991 176	993 892
Hysesintäkter p-plats	72 825	76 700
Hysesintäkter p-plats, moms	1 560	0
Hysesintäkter förråd	7 788	8 108
Deb. fastighetsskatt	3 600	3 600
Deb. fastighetsskatt, moms	10 668	10 668
Intäkter kabel-TV	93 220	93 456
El	39 060	39 060
Dröjsmålsränta	427	551
Pantsättningsavgift	5 157	4 200
Överlåtelseavgift	4 299	6 565
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	3 316 768	3 222 441

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	35 091
Övriga intäkter	2 760	8 229
Summa	2 760	43 320

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	45 617	43 078
Städning utöver avtal	98 152	0
Sotning	0	3 480
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 318	0
Brandskydd	0	23 351
Myndighetstillsyn	2 876	2 760
Gårdkostnader	8 436	4 846
Gemensamma utrymmen	16 925	50 232
Serviceavtal	2 895	34 487
Förbrukningsmaterial	32	528
Summa	207 251	162 762

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 356	146
Tvättstuga	0	5 500
Dörrar och lås/porttele	13 494	593
VVS	45 037	54 965
Elinstallationer	9 899	12 188
Fönster	1 236	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 951
Vattenskada	0	51 683
Skador/klotter/skadegörelse	20 305	5 489
Summa	107 328	132 516

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	151 041	0
Entr/trapphus	0	46 610
Summa	151 041	46 610

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	229 989	142 124
Uppvärmning	467 826	539 845
Vatten	168 011	145 548
Sophämtning/renhållning	59 060	63 984
Summa	924 885	891 500

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	114 539	103 361
Bredband	93 309	91 174
Fastighetsskatt	147 360	145 966
Summa	355 208	340 501

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 207	1 072
Inkassokostnader	3 296	5 119
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	51 303	76
Revisionsarvoden extern revisor	42 598	46 729
Fritids och trivselkostnader	6 947	129
Föreningskostnader	1 267	0
Förvaltningsarvode enl avtal	109 648	103 359
Överlåtelsekostnad	5 933	8 942
Pantsättningskostnad	8 491	6 048
Administration	17 971	7 076
Konsultkostnader	6 583	0
Bostadsrätterna Sverige	5 710	5 710
Föreningsavgifter	5 524	5 557
Summa	268 478	189 817

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	14 140	14 138
Summa	59 140	59 138

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	761 782	462 368
Dröjsmålsränta	0	153
Övriga räntekostnader	0	119
Summa	761 782	462 640

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 375 255	58 239 307
Årets inköp	286 211	135 948
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 661 466	58 375 255
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 923 710	-8 018 070
Årets avskrivning	-966 084	-905 639
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 889 794	-8 923 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 771 672	49 451 545
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 924 624</i>	<i>12 924 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärde mark	19 594 000	19 594 000
Summa	54 994 000	54 994 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 442	81 442
Utgående anskaffningsvärde	81 442	81 442
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-81 442	-81 442
Utgående avskrivning	-81 442	-81 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	177 146	174 291
Övriga kortfristiga fordringar	79 833	79 833
Transaktionskonto	448 751	364 930
Borgo räntekonto	1 069 620	999 201
Summa	1 775 350	1 618 254

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 155	20 700
Förutbet fast skötsel	4 553	0
Förutbet försäkr premier	39 260	36 017
Förutbet bredband	7 539	0
Summa	66 507	56 717

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	2,18 %	5 250 000	5 250 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,05 %	7 447 680	7 525 260
Handelsbanken	2025-03-01	4,62 %	13 112 400	13 145 850
Handelsbanken	2026-01-30	4,14 %	1 965 000	1 985 000
Summa			27 775 080	27 906 110
Varav kortfristig del			20 580 080	13 165 850

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 006 080 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	62 242	0
Uppl kostn el	5 053	27 166
Uppl kostnad Värme	76 809	75 552
Uppl kostn räntor	68 658	73 388
Uppl kostn vatten	16 824	0
Förutbet hyror/avgifter	336 273	326 756
Summa	565 859	502 862

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 448 000	28 448 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Södertälje

Alexander Geni
Styrelseledamot

Johannes Forsberg
Skrterare

Mats Johansson
Styrelseledamot

Michael Moberg
Ordförande

Nina Ünesi
Styrelseledamot

Rachel Hanna
Styrelseledamot

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

Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.07.2025 21:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.06.2025 14:33

DOCUMENT ID:

BKUYJYM3ExI

ENVELOPE ID:

HyeYYkM24gx-BkUYJYM3ExI

DOCUMENT NAME:

Brf Silen, 769611-0662 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

8af9d36bf389bb07fa911a8a3217058f2258681136b9bfa
ba65f54deea3da45f166685a4944f3c37a4ba62cdc1041
33064c151d3919912f0b99857a5a967ffe2

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS YNGVE JOHANSSON matsjohansson556@gmail.com	 Signed Authenticated	27.06.2025 14:34 27.06.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.1.241
2. JOHANNES FORSBERG johannesforsberg72@gmail.com	 Signed Authenticated	27.06.2025 14:35 27.06.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.145
3. Michael Moberg michael.moberg@icloud.com	 Signed Authenticated	27.06.2025 14:54 27.06.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.192.111
4. NINA ÜNESI nina.unesi@s-kvinnor.se	 Signed Authenticated	27.06.2025 18:46 27.06.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 79.25.54.117
5. Alexander Geni alexander_geni@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.06.2025 22:38 27.06.2025 22:38	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.80
6. RACHEL HANNA rachel-hanna@outlook.com	 Signed Authenticated	02.07.2025 19:23 02.07.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
7. Sten Erik Gustav Garpenquist sten@garpenquistrevision.se	 Signed Authenticated	02.07.2025 21:09 02.07.2025 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.122

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silen

Org.nr. 769611-0662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silen för år 2024.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

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

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

Södertälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.07.2025 21:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.06.2025 14:33

DOCUMENT ID:

SydtYkMhNyg

ENVELOPE ID:

r1btKyz3Vee-SydtYkMhNyg

DOCUMENT NAME:

Silen Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

96a80b4dd7fe550f35ad8d8b8bd32d7097e0e868f28456
9a67ee14c9dcdcd1641d692a5e945db5f3605649b878e0
3f01c567eceb61970f08a4980de737a18f5a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Erik Gustav Garpenquist	Signed	02.07.2025 21:12	eID	Swedish BankID
sten@garpenquistrevision.se	Authenticated	02.07.2025 21:10	Low	IP: 217.213.141.122

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed