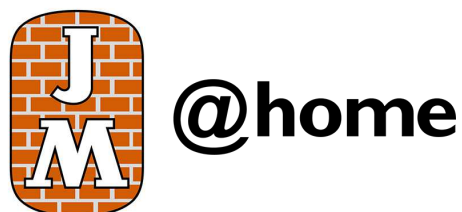


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Sillkajens Plåtå

769635-8840



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillkajens Plåtå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen, samt gällande stadgar, registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2018.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2023.

Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Mervärdesskatt

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

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Sicklaön 38:37 i Nacka kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 38:37 i Nacka kommun. 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. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören 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.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal med styrelserum för styrelsens arbete och övernattningsrum 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.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 29 maj 2023.

Under året har föreningen amorterat 385 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än amorteringen i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 20 juni 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2023 följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	683 905 000	Insatser	325 618 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	229 997 000
		Lån	128 300 000
	683 915 000		683 915 000

Styrelsens sammansättning

Under räkenskapsåret har föreningen haft följande styrelser:

Styrelsen fram till extra föreningsstämma 2023-01-24

Hans-Olov Möller	Ordförande	1)
Hans Lindström	Styrelseledamot	1)
Anders Willner	Styrelseledamot	
Åsa Lennmor	Suppleant	1)

Styrelsen från och med extra föreningsstämma 2023-01-24

Hans-Olov Möller	Ordförande	1)
Anders Willner	Styrelseledamot	
Hans Lindström	Styrelseledamot	1)
Helena Wallin	Styrelseledamot	
Katrin Åström	Styrelseledamot	
Åsa Lennmor	Suppleant	1)
Dragan Romcevic	Suppleant	
Fredrik Swedberg	Suppleant	
Gunnar Jönsson	Suppleant	

Styrelse från och med ordinarie föreningsstämma 2023-09-14

Dragan Romcevic	Ordförande	
Gunnar Jönsson	Vice ordförande	
Frank Weideskog	Styrelseledamot	
Helena Wallin	Styrelseledamot	Avgick 2023-12-04
Fredrik Swedberg	Styrelseledamot	
Kimya Alemansour	Suppleant	
Maria Barner	Suppleant	
Alexander Olausson	Suppleant	

1) Utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Valberedning

Jonas Björck Sammankallande
David Alm
Hamid Ghamari

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter.

Revisorer

Ella Bladh Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-14.
Extra föreningsstämma hölls 2023-01-24. Fyllnadsval av styrelseledamöter/suppleanter.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med JM@Home AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram t o m 2024-12-31.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med JM@Home AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram t o m 2025-11-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus har uppgått till 683 915 000 kr.

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 2023-07-01 med 17% och 2023-10-01 med 5%. Årsavgift för lägenhet kommer efter höjningen vara 977 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 68,75 kr/m³ inkl. moms.

Övrigt
Styrelsen har kontinuerligt uppdaterat hemsidan och den är vår primära informationskälla för medlemmarna.
På anmodan av föreningsstämman i september 2023, startade styrelsen två arbetsgrupper med uppdrag att ta fram underlag avseende inglasning av balkonger med mera samt flera laddplatser i vårt garage. 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023
Nettoomsättning	4 399 113
Resultat efter fin. poster	-940 106
Soliditet (%)	81
Yttre fond	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 861
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 774
Sparande per kvm totalyta, kr	48
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	34
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	9
Energikostnad per kvm	69
Räntekänslighet	35,51

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 131 160 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2023 ett positivt betalningsnetto på 413.977 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	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	131 687 000	-	193 931 000	325 618 000
Upplåtelseavgifter	0	-	229 997 000	229 997 000
Årets resultat	0	0	-940 106	-940 106
Eget kapital	131 687 000	0	422 945 261	554 632 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-940 106
Totalt	-940 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	133 190
Balanseras i ny räkning	-1 073 296
	-940 106

Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2023 till och med 31 december 2023.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 399 113	0
Rörelseintäkter	3	25 246	0
Summa rörelseintäkter		4 424 359	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 149 235	0
Övriga externa kostnader	5	-205 524	0
Personalkostnader	6	-68 190	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 396 716	0
Summa rörelsekostnader		-2 819 665	0
RÖRELSERESULTAT		1 604 694	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 820	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 549 620	0
Summa finansiella poster		-2 544 800	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-940 106	0
ÅRETS RESULTAT		-940 106	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 15	682 508 284	0
Pågående nyanläggningar	8	0	546 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		682 508 284	546 250 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		682 508 284	546 250 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 446	15 074
Övriga fordringar	9	2 835 773	1 854 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	99 787	0
Summa kortfristiga fordringar		2 968 006	1 869 592
Kassa och bank			
Kassa och bank		261 232	3 710 844
Summa kassa och bank		261 232	3 710 844
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 229 237	5 580 435
SUMMA TILLGÅNGAR		685 737 521	551 830 435

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		555 615 000	131 687 000
Summa bundet eget kapital		555 615 000	131 687 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-940 106	0
Summa fritt eget kapital		-940 106	0
SUMMA EGET KAPITAL		554 674 894	131 687 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11	0	420 000 000
Skulder till kreditinstitut	12, 15	127 145 000	0
Summa långfristiga skulder		127 145 000	420 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	770 000	0
Leverantörsskulder		108 468	0
Skatteskulder		753 950	0
Övriga kortfristiga skulder	13	1 324 802	8 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	960 407	135 279
Summa kortfristiga skulder		3 917 627	143 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		685 737 521	551 830 435

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 604 694	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 396 716	0
	3 001 410	0
Erhållen ränta	4 820	0
Erlagd ränta	-2 549 620	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 610	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 757	5 145
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 004 192	303 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 508 559	308 964
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-137 655 000	-206 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 655 000	-206 750 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	423 928 000	122 667 000
Upptagna lån	0	80 500 000
Amortering av lån	-292 085 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	131 843 000	203 167 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 303 441	-3 274 036
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 999 588	7 273 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 696 147	3 999 588

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.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 2 643 247 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har 2022 förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

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
---------	--------

Övrigt

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 379 203	0
Hysesintäkter lokaler	-25 037	0
Hysesintäkter lokaler, moms	88 760	0
Hysesintäkter garage	689 874	0
Hysesintäkter garage, moms	600	0
Hysesintäkter förråd	13 800	0
Deb. fastighetsskatt, moms	7 002	0
Intäkter internet	126 612	0
Varmvatten periodisering	2 632	0
Varmvatten, moms	93 759	0
Gemensamhetslokal	3 500	0
Dröjsmålsränta	94	0
Andrahandsuthyrning	8 315	0
Övriga fakturerade kostnader	10 000	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	4 399 113	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Entreprenören enligt avtal	25 246	0
Summa	25 246	0

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel	14 483	0
Teknisk förvaltning	213 626	0
Serviceavtal	32 309	0
Brandskydd	49 970	0
Reparationer och underhåll	44 907	0
El	221 401	0
Värme	290 338	0
Vatten	81 961	0
Avfallshantering	40 216	0
Fastighetsförsäkring	23 537	0
Digitala tjänster	136 487	0
Summa	1 149 235	0

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Hyra parkering/garage/bil	69 257	0
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	52 144	0
Revisionsarvoden	12 625	0
Styrelsemöte/stämma/städdag	218	0
Ekonomisk förvaltning	60 146	0
Övriga förvaltningskostnader	11 134	0
Summa	205 524	0

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	0
Övriga personalkostnader	310	0
Sociala avgifter	15 380	0
Summa	68 190	0

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Inköp	137 655 000	0
Omklassificering	546 250 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	683 905 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 396 716	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 396 716	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	682 508 284	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>348 693 214</i>	<i>0</i>

NOT 8, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	546 250 000	339 500 000
Inköp	0	206 750 000
Omklassificering	- 546 250 000	0
Totalt	0	546 250 000

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	0	1 565 773
Skattekonto	1 280 017	0
Övriga fordringar	120 840	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 434 916	288 745
Summa	2 835 773	1 854 518

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 755	0
Försäkringspremier	39 747	0
Kabel-TV	9 285	0
Summa	99 787	0

NOT 11, BYGGNADSKREDITIV, UTNYTTJAD DEL

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	420 000 000
Summa	0	420 000 000

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2026-05-25	4,14 %	42 381 667	
Swedbank	2027-05-25	3,98 %	42 766 667	
Swedbank	2028-05-24	3,88 %	42 766 666	
Summa			127 915 000	0
Varav kortfristig del			770 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 065 000 kr.

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

NOT 13, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	14 802	8 156
Skulder till Entreprenör	1 310 000	0
Summa	1 324 802	8 156

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 720	0
Uppvärmning	87 796	0
Utgiftsräntor	42 633	0
Sociala avgifter	16 496	0
Förutbetalda avgifter/hyror	620 109	135 279
Tillgodo (skuld hyresgäst)	11 903	0
Beräknat styrelse arvode	52 500	0
Beräknat revisionsarvode	40 250	0
Summa	960 407	135 279

Fördelning övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023
Upplupen elavgift	-35 968
Elnät	-25 678
Ekonomisk förvaltning	-11 48
Service	-25 926
	88 720

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	128 300 000	128 300 000

Underskrifter

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Dragan Romcevic
Ordförande

Frank Weideskog
Ledamot

Fredrik Swedberg
Ledamot

Gunnar Jönsson
Ledamot

Kimya Alemansour
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 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

2024-04-24 14:29:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF SILLKAJENS PLATÅ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-24 13:09:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DRAGAN ROMCEVIC

Datum

Dragan Romcevic,

Ordförande

Leveranskanal: E-post

BRF SILLKAJENS PLATÅ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-24 14:19:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRANK WEIDESKOG

Datum

Frank Weideskog

Ledamot

Leveranskanal: E-post

BRF SILLKAJENS PLATÅ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-24 11:50:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredrik Jakob Swedberg

Datum

Fredrik Swedberg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

BRF SILLKAJENS PLATÅ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-24 11:28:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunnar Jönsson

Datum

Gunnar Jönsson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-24 13:35:48 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: KIMYA ALEMANSOUR	Datum
Kimya Alemansour Suppleant	
	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 2023.

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 2023 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 2023 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.

Anmärkning

Föreningsstämman avseende räkenskapsåret 2022 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

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

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-24 14:30:16 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh	Datum
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post