

Årsredovisning för

BRF Silverskatten

747000-0337

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Silverskatten, 747000-0337, med säte i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1958. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960 och nuvarande stadgar registrerades 2022 hos bolagsverket.

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

Föreningen äger marken med äganderätt.

Föreningen har idagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Styrelsen

Lars- Olof Carlsson	ledamot
Arvo Hellman	ledamot
Robert Hallström	ledamot
Kenneth Wittje	ledamot
Anders Andersson	ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Olsson	Ordinarie intern
--------------	------------------

Valberedning

Rolf Svensson
Gert-Inge Olofsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2023 har hållits 24-05-15

Fastighetsfakta

Fullvärdeförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Miljöbesiktning och kontroll av fastigheten har Trelleborgs kommun utfört 2020 utan anmärkning

Uppvärmning sker via gas.

Bygghandsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 539 kvadratmeter, varav 2 516 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 23 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

8 stycken 1 rok
1 stycken 2 rok
26 stycken 3 rok
1 styck 4 rok
1 styck 5 rok
1 styck lokal

Verksamhet i lokal

Advokatfirma med yta 23 kvadratmeter

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Asfaltering parkering	2021
Utökning styrelserum	2021
Nytt cykelgarage	2021
Balkong utbyggnad	2016
Säkerhetsdörrar	2015
Installation av ljusvaker i trapphus	2014
Målning av trapphus	2014
Reling av stammar	2012
Nytt mötesrum	2011
Miljöstation	2010
Fönsterbyte	2010
Innergård + cykelrum	2010
Takomläggning	2010

Förvaltning

Föreningsens förvaltning och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Underhåll och skötsel	TTA, Trelleborg
VVS	Assemblin
Ekonomisk förvaltning	Smygehamn Bostäder AB
Elarbete	Prenad
Hiss	Otis
Lyftbord entre	MPR Lifts

Enligt styrelsens beslut höjdes avgiften 1 januari 2025 med 2%

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 4

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 118 624	2 127 755	2 106 093	2 091 475
Resultat efter finansiella poster	-165 067	635 349	-298 450	-1 387 169
Soliditet, %		0	0	0
Årsavgifter per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	823	826		
Skuldsättning per kvadratmeter	3 857	3 934		
Sparande per kvadratmeter	79	118		
Räntekänslighet	5	5		
Energikostnad per kvadratmeter	289	283		
Skuldsättning per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	3 892	3 970		
Årsavgifternas andel i procent				
av totala rörelseintäkter	97%	65%		

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har för 2025 höjt avgiften med 2% och avser höja ytterligare 2026 för att komma tillrätta med förlusten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	294 435	48 812	219 536	-3 055 157	635 349	-1 857 025
Disposition enl årsstämmobeslut				635 349	-635 349	0
Årets resultat					-190 392	-190 392
Vid årets slut	294 435	48 812	219 536	-2 419 808	-190 392	-2 047 417

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

årets resultat	-190 392
balanserat resultat	-2 419 808
Summa balanserat resultat	-2 610 200

Styrelsen föreslår följande disposition:

balanseras i ny räkning	-2 610 200
-------------------------	------------

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 118 624	2 127 755
Övriga rörelseintäkter		6 037	1 066 056
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 124 661	3 193 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-1 285 352	-1 520 223
Övriga externa kostnader	6	-137 018	-164 369
Personalkostnader	3	-65 271	-28 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-390 608	-390 608
Summa rörelsekostnader		-1 878 249	-2 103 670
Rörelseresultat		246 412	1 090 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 937	4 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 416	-459 731
Summa finansiella poster		-411 479	-454 792
Resultat efter finansiella poster		-165 067	635 349
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-165 067	635 349
Skatter			
Skatt på årets resultat		-25 325	-
Årets resultat		-190 392	635 349

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 361 627	7 752 235
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 361 627	7 752 235
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 364 427	7 755 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		93 467	82 012
Övriga fordringar		20 105	21 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 968	58 031
Summa kortfristiga fordringar		184 540	161 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		712 282	734 849
Summa kassa och bank		712 282	734 849
Summa omsättningstillgångar		896 822	895 995
SUMMA TILLGÅNGAR		8 261 249	8 651 030

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		294 435	294 435
Reservfond		48 812	48 812
Fond för yttre underhåll		219 536	219 536
Summa bundet eget kapital		562 783	562 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 419 808	-3 055 157
Årets resultat		-190 392	635 349
Summa fritt eget kapital		-2 610 200	-2 419 808
Summa eget kapital		-2 047 417	-1 857 025
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 264 087	3 117 151
Summa långfristiga skulder		3 264 087	3 117 151
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 529 322	6 872 330
Leverantörsskulder		163 246	136 035
Övriga skulder		16 344	16 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		335 667	366 195
Summa kortfristiga skulder		7 044 579	7 390 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 261 249	8 651 030

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	246 413	1 090 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	390 608	390 608
	637 021	1 480 748
Erhållen ränta	15 937	4 939
Erlagd ränta	-427 417	-459 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	225 541	1 025 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 394	-75 060
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 317	-61 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 830	889 398
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-196 072	-1 575 297
Skatt försäljning	-25 326	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-221 398	-1 575 297
Årets kassaflöde	-22 568	-685 899
Likvida medel vid årets början	734 850	1 420 747
Likvida medel vid årets slut	712 282	734 848

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10(k2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Materielle anläggningstillgångar	År
Byggnader	67
Fastighetsförbättringar	15-67
Yttre anläggningar	30
Fastighetsrenovering	25
Värmeanläggning	67
Fasad	20
Fönster	30
Tak	30
Larm	10
Stambyte	50
Balkongutbyggnad	40

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter Bostadsrätter	2 069 508	2 078 640
Årsavgifter lokaler	15 516	15 516
Parkeringsplatser	33 600	33 600
	2 118 624	2 127 756

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätt och lokal, värme, vatten renhållning o gemensam el samt fiber

Not 3 Anställda och personalkostnader

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Summa	0	0

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	24 423	24 423
Reparationer och underhåll byggnad och mark	366 185	366 185
Summa	390 608	390 608

Not 5 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	59 712	56 386
Snöröjning	19 154	23 923
Gård	0	1 088
Brandskydd	0	0
Teleport/hissanläggning	0	0
	78 866	81 397
Reparationer		
Fastighetsförbättringar	88 106	106 500
BRF Lägenheter	11 174	272 021
Gemensamma utrymmen	22 127	12 688
Tvättstuga	230	9 074
Entre/trapphus	24 047	39 002
VVS	15 569	5 216
Ventilation	29 697	0
Tele/TV/KabelTV	123 738	101 505
Hiss	9 490	16 231
Mark/gård/utemiljö	1 285	1 415
	325 463	563 652
Periodisk underhåll		
	0	0
	0	0
Taxebundna kostnader		
El	68 917	72 679
Gas	560 544	564 261
Vatten	105 278	82 467
Sophämtning/renhållning	36 192	50 991
	770 931	770 398
Övriga driftskostnader		
Försäkring	46 172	42 373
	46 172	42 373
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 920	62 403
Totala Driftkostnader	1 285 352	1 520 223

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Tele-och datakommunikation	965	1 390
Förbrukningsinventarier	0	2 495
Kontorsmaterial	1 906	618
Styrelseomkostnader	5 459	8 399
Stämman	6 849	514
Fritids-och trivselkostnader	7 064	4 611
Förvaltningsarvode	82 801	75 213
Konsultarvode	27 094	50 200
Bankkostnader	2 504	2 134
Övriga driftskostnader	120	2 980
Gåva	2 255	815
Skadestånd	0	15 000
	137 017	164 369

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 480 016	14 480 016
	14 480 016	14 480 016
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 727 781	-6 337 173
-Årets avskrivning enligt plan	-390 608	-390 608
	-7 118 389	-6 727 781
Redovisat värde vid årets slut	7 361 627	7 752 235
Taxeringbyggnad	22 269 000	22 269 000
Taxeringsvärde mark	8 892 000	8 892 000
	31 161 000	31 161 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 940	80 940
Vid årets slut	80 940	80 940
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 940	-80 940
Vid årets slut	-80 940	-80 940
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut efter 5 år	2 479 799	2 434 783
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 2-4 år	784 288	909 824
Kotfristig del av skulder till kreditinstitut 1 år	6 529 322	6 644 874
	9 793 409	9 989 481

Räntesatser på lån per 241231

Handelsbanken (686 548) bundet 250310 4,54%
 Handelsbanken (2 016 000) bundet 250128 4,99%
 Handelsbanken (3 264 087) bundet 280601 1,83 %
 Handelsbanken (1 823 250) bundet 250317 4,54%
 Handelsbanken (1 135 000) bundet 250204 5%
 Handelsbanken (578 524) bundet 250102 4,99%
 Handelsbanken (290 000) bundet 250310 4,54%

Snittpris per kvadratmeter på försäljningar under året i kr	17 910	19 296
Gas i kilowatt per år	318 261	316 682
Vatten i kubikmeter per år	912	712

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 075 000	13 075 000
Summa ställda säkerheter	13 075 000	13 075 000

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

(Totalt eget kapital + 100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)/ Totala tillgångar

Sparande

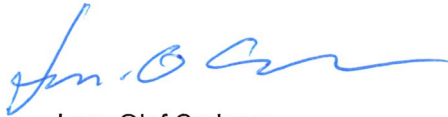
Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan ökar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Underskrifter

Trelleborg



Lars-Olof Carlsson

2025-04-27 Arvo Hellman

2025-

Anders Andersson

2025-04-27 Kenneth Wittje

2025-04-27

Robert Hallström

2025-04-27

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Björn Olsson

Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

(Totalt eget kapital + 100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)/ Totala tillgångar

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan ökar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Underskrifter

Trelleborg

Lars-Olof Carlsson

2025-

Arvo Hellman

2025-

Anders Andersson

2025-

Kenneth Wittje

2025-

Robert Hallström

2025-

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29



Björn Olsson
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE avseende,

Brf Silverskatten Trelleborg

Org nr 747000-0337

Räkenskapsår 2024-01-01—2024-12-31

Undertecknad revisor har granskat föreningens årsredovisning och därvid tagit del av räkenskaperna samt verksamhetsberättelsen för föreningen.

Jag har också tagit del av styrelsens mötesprotokoll under året.

Undertecknad finner att årsredovisningen upprättats i enlighet med god sed samt enligt årsredovisningslagens bestämmelser om innehållet i årsredovisningen samt att föreningens räkenskaper i övrigt får anses uppfylla kravet på god redovisningssed.

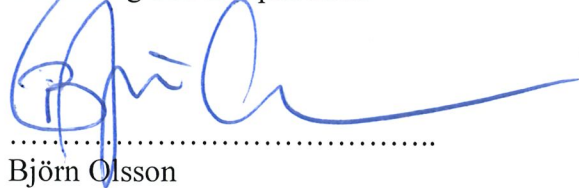
Med ledning av min granskning av räkenskaperna förordar jag

att resultat och balansräkning fastställs

att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024

Trelleborg den 29 april 2025



.....

Björn Olsson