

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Silverräven

769604-7278



Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverräven, 769604-7278, med säte på Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-31. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1999-11-18 och stadgarna registrerades 1999-08-31 hos Bolagsverket. Nu gällande stadgar, vilka antogs 2021, registrerades hos Bolagsverket 2021-10-26 (R564945/21). Föreningen har andelar i gemensamhetsanläggningarna Fjällräven Ga1 och Ga2.

Fakta om föreningen

Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun
Fjällräven 2 1999 Lidingö

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår samt kollektiv bostadsrättsförsäkring.
Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och återvinning av frånluft med fjärrvärme som spets.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes för inflyttning år 2000 (byggnation påbörjad 1998) och består av tre flerbostadshus jämte tre uthus samt garagebyggnader. Bostadshusens totalyta är enligt bygglovshandlingarna 6 378 kvadratmeter, varav 5 142 kvadratmeter utgör bostadsyta. I varje fastighet finns tvättstuga och cykelrum. I en av föreningens byggnader finns även ett styrelserum. I två av uthusen finns soprum och förråd. I ett av uthusen finns, förutom soprum, även föreningens undercentral för värme och vatten.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter.

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	18	18	3	6

Fastigheternas status

Väsentliga händelser under 2021

Bergvärmeanläggningen drabbades av ett längre driftstopp under januari månad. Båda kompressormodulerna i värmepump 1 gick sönder och fick bytas ut. Endast en mindre del av kostnaden för reparationen täcktes av vår försäkring då åldersavdraget blev högt. Bortfallet av värmepumpen kompenseras med fjärrvärme för att förse fastigheterna med värme och varmvatten under några kalla vinterveckor.

Entréväggen i de tre fastigheterna har utsmyckats med fototavla.

Kvällsbelysning har installerats på varje fastighets fasad för belysning av skogspartierna mot norr.

Lekparken har renoverats. En sandlåda, ytterligare trädgårdsmöbler samt en mobil grill har anskaffats. Avsikten är att ytan skall kunna utnyttjas både som lekplats och samlingsplats för medlemmarnas utomhusaktiviteter.

Årlig spolning av avloppsstammarna från lägenheterna på nedre plan genomfördes under hösten. I samband med spolningen upptäcktes rostangrepp med hål på några rördelar på de friliggande avloppsstammarna i källarvåningen i KA 8 och KA 10. De angripna rördelarna är utbytta med nya rördelar. Fastighetsförvaltare genomför tätare kontroll av avloppsstammarna på källarplanet.

Tilluftsfiltern till samtliga lägenheter byttes vid ett gemensamt tillfälle i oktober. Föreningen bekostade filterbytet denna gång.

Byte av dropplister i carportlängorna har påbörjats genom att lister har anskaffats och grundmållats. Montering sker under våren 2022.

I samverkan med Fjällräven och Balder har två farthinder anskaffats och placerats på gatan. Farthindren kommer att vara utplacerade under den snöfria säsongen.

Storrengöring av trapphusen har genomförts av vårt städbolag All Service.

Nya buskar har planterats vid de utbyggda förrådshusen vid KA 6 och KA 10.

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos vårt försäkringsbolag If. Försäkringen börjar gälla från 2022-01-01.

Nytt ettårigt avtal har tecknats med Tele2 för bredband och TV- tjänster. Det nya avtalet innebär en högre hastighet på bredbandet samt att alla medlemmar kostnadsfritt kan byta ut sin befintliga router mot en modernare variant. Tv-tjänsterna är de samma som tidigare.

På grund av de höga elpriserna så blev föreningens kostnader för el under Q4 avsevärt högre än tidigare år. Förbrukningen av el har varit likvärdig med tidigare år.

Kommande och planerade händelser under 2022

De två övre carportlängornas läckande tak åtgärdas under sommaren och dropplister på ytterväggarna byts ut.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) planeras att genomföras under första halvåret.

Statusbesiktning av fasaderna och besiktning av tak och terrassplattor genomförs. Polering av golven samt tvätt av fönstren i trapphusen genomförs under Q2.

Spolning av avloppstammar planeras att utföras under Q3.

36 stycken laddstationer för elbilar anskaffas och installeras på de 36 platserna som idag har uttag för motorvärmare. Anskaffning och installation genomförs tillsammans med Fjällräven. Laddstationerna beräknas vara driftsatta under Q2.

Föreningens ekonomi

Inga höjningar av avgifterna har genomförts under perioden. Föreningen betalar under 2021 en kommunal fastighetsavgift beräknad efter 1 459 kronor per lägenhet.

Föreningens ekonomi bedöms vara god. Löpande driftskostnader för 2021 har varit högre än den av styrelsen fastställda budgeten för 2021, tack vare problem med bergvärmern, förbättring av lekplatsen och ökade energikostnader

Av föreningens totala kostnader utgör räntenetto 6,4% (8,1%), taxebundna kostnader och avgifter 33,9% (25,6%).

Fastighets- och administrationskostnader uppgår till 33,7% (37,2%) och årets avskrivningar till 26,0% (29,1%).

Under 2021 har inga av föreningens lån omsatts. Under 2022 ska ett lån på 9 897 680 kr hos SHB omsättas den 1 september

Långsiktigt har styrelsen en ambition att amortera omkring 800 000 kr per år, vilket motsvarar drygt 2,5% av ingående lån 2021. Under 2021 har 900 000 kr amorterats.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av CH Ekonomi AB som tillika har skött lägenhetsregister.

Övriga uppdrag har skötts av:

Allservice Fönsterputs och Städ AB

Enstar (bergvärme)

Fortum/Ellevio

Hansson & Höglund Fastighetsförvaltning AB
 Kone Hiss AB
 Mi Elteknik
 Miele/Stockholms Maskintjänst
 Två Smålänningar - trädgårdsskötsel
 Stockholm Exergi
 Stockholm Rens och Spol (avloppsrensning)
 Suez
 Svevia AB, vinterväghållning
 Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Tele2.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 48 st. Under året har 4 lägenheter helt eller delvis överlåtit.
 Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
 Endast om styrelsen ger sitt samtycke.
 Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelse

Föreningens styrelse har sedan ordinarie föreningsstämma 14 maj 2021 bestått av:
 Richard af Sandeberg, ordförande
 Nathaniel Guter, vice ordförande
 Stefan Elm, ledamot
 Peter Beijron, ledamot
 Ossi Koukkula, ledamot
 Anna Bergström Pramborg, suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Nathaniel Guter, Stefan Elm och Anna Bergström Pramborg. Övriga styrelsemedlemmar har ett år kvar.

Vid 2021 års stämma valdes följande att ingå i valberedningen
 Kenneth Bertilsson (sammankallande)
 Anders Lefrell
 Susanna Kujawska Katz

Revisor

Felicia Krusell, ordinarie
 Robert Hasslund, suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 maj 2021.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Fastighetens belåningsgrad %	22,7	23,3	24,2	24,3
Fastighetens skuld/kvm boyta	6 216	6 391	6 516	6 567
Fastighetens skuld/kvm totalyta	5 012	5 153	5 253	5 295
Årsavgift/kvm boyta	665	665	665	665

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	3 724 081	3 687 724	3 728 833	3 730 666
Resultat efter finansiella poster	245 074	659 189	9 465	196 826
Soliditet, %	76	76	75	75

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	98 130 000	4 571 000	2 003 848	659 189
Omföring av föreg års vinst		128 550	530 639	-659 189
Årets resultat				245 073
Vid årets slut	98 130 000	4 699 550	2 534 487	245 073

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 779 560 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 534 486
årets resultat	245 074
Totalt	2 779 560
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 779 560
Summa	2 779 560

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	3 724 081	3 687 724
Övriga rörelseintäkter		18 243	99 727
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 742 324	3 787 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 173 545	-1 813 956
Övriga externa kostnader	4	-123 984	-81 481
Arvoden och personalkostnader	5	-65 973	-70 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-909 250	-909 250
Summa rörelsekostnader		-3 272 752	-2 875 077
Rörelseresultat		469 572	912 374
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-224 498	-253 185
Summa finansiella poster		-224 498	-253 185
Resultat efter finansiella poster		245 074	659 189
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		245 074	659 189
Skatter			
Årets resultat		245 074	659 189

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	135 280 938	136 014 722
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 559 076	1 734 542
Summa materiella anläggningstillgångar		136 840 014	137 749 264
Summa anläggningstillgångar		136 840 014	137 749 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		604 248	620 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 871	81 570
Summa kortfristiga fordringar		715 119	701 888
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 521 499	1 073 886
Summa kassa och bank		1 521 499	1 073 886
Summa omsättningstillgångar		2 236 618	1 775 774
SUMMA TILLGÅNGAR		139 076 632	139 525 038

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		98 130 000	98 130 000
Föreningens reparationsfond		4 699 550	4 571 000
Summa bundet eget kapital		102 829 550	102 701 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 534 486	2 003 848
Årets resultat		245 074	659 189
Summa fritt eget kapital		2 779 560	2 663 037
Summa eget kapital		105 609 110	105 364 037
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 064 120	31 964 120
Summa långfristiga skulder		31 064 120	31 964 120
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	900 000	900 000
Leverantörsskulder		118 480	94 059
Skatteskulder		144 128	132 192
Övriga skulder		15 823	15 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 224 971	1 054 667
Summa kortfristiga skulder		2 403 402	2 196 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 076 632	139 525 038

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 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Värmepump	15,4
-Borrhål med slang	50
-Rörinstallation	40
-Ackumulatortankar	25
-Frånluftsfläkt	15,4
-Styr & regler frånluftsfläkt	15,4
-Inventarier, verktyg & installationer	10
-Frånluftsåtervinning	15,4
-Hissar	18
-Laddstolpar	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter	3 418 740	3 418 740
Parkering	258 500	240 900
Övrigt	46 841	28 084
	3 724 081	3 687 724

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	127 258	133 662
Städning, entreprenad	55 170	66 204
Hiss besiktning och underhåll	5 511	5 445
Gård, trädgårdsskötsel	155 513	63 962
Summa	343 452	269 273
<i>Reparation och underhåll</i>		
Tvättstuga	-	163 333
Underhåll, Enstar	226 937	12 609
VVS-arbeten	12 750	-
Övrigt underhåll	183 444	360 625
Summa	423 131	536 567
<i>Taxebundna kostnader</i>		
Elkostnader	656 407	428 047
Fjärrvärme	184 773	113 350
Vattenkostnad	98 488	105 570
Sophämtning	73 792	52 477
Fastighetsavgift	78 032	66 096
Snöröjning	92 422	37 131
Summa	1 183 914	802 671
<i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>		
Försäkring	51 209	46 730
Bredbandskostnader/KabelTV	112 535	103 773
Ekonomisk förvaltning	59 303	53 940
Övriga rörelsekostnader		1 002
Summa	223 047	205 445
Totalt	2 173 544	1 813 956

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 747	20 007
Administrationskostnader	22 438	24 429
Hemsida	3 374	3 374
Extern revision	30 000	28 750
Övriga	8 425	4 921
Summa	123 984	81 481

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	55 396	60 950
Sociala avgifter	10 577	9 440
Summa	65 973	70 390

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	570 130	570 130
Värmepumpar	29 156	29 156
Borrhål med slang	21 476	21 476
Rörinstallationer	10 781	10 781
Akkumulatortankar	6 000	6 000
Frånluftsfläkt	25 635	25 635
Styr och regler frånluftsfläkt	10 156	10 156
Frånluftsåtervinning	60 450	60 450
Porttelefon	40 385	40 385
Hissar	101 131	101 131
Laddstolpar	33 950	33 950
Summa	909 250	909 250

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	223 600	252 399
Räntekostnader, övriga	898	786
Summa	224 498	253 185

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Anskaffningsvärde byggnader	118 026 637	118 026 637
Anskaffningsvärde mark	30 300 000	30 300 000
	148 326 637	148 326 637
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 311 914	-11 578 130
-Årets avskrivning enligt plan	-733 784	-733 784
	-13 045 698	-12 311 914
Redovisat värde vid årets slut	135 280 939	136 014 723
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
Summa	113 000 000	113 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 393 975	2 393 975
Vid årets slut	2 393 975	2 393 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-659 433	-483 967
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-175 466	-175 466
Vid årets slut	-834 899	-659 433
Redovisat värde vid årets slut	1 559 076	1 734 542

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
IF	14 681	13 300
Tele2	26 099	25 618
Balder City	23 250	24 250
Vidarefakturering Brf Fjällräven/Balder	46 841	18 402
	110 871	81 570

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår.

Not 11 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Handelsbanken	0,98%	2022-09-01	10 197 680	-	300 000	9 897 680
Handelsbanken	0,65%	2025-09-30	9 850 000	-	600 000	9 250 000
SEB	0,49%	2023-08-28	12 816 440	-	-	12 816 440
			32 864 120	-	900 000	31 964 120

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	8 083	8 677
Förutbetalda avgifter	909 309	915 476
Övriga upplupna kostnader	307 578	130 514
	1 224 970	1 054 667

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	46 002 000	46 002 000
Summa ställda säkerheter	46 002 000	46 002 000

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, såsom avgifter och avgifter för parkeringsplats.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Fastighetens belåningsgrad i %

Fastighetens långfristiga skulder genom långfristiga skulder plus eget kapital.

Fastighetens skuld/kvm boyta

Föreningens långfristiga skulder genom fastighetens totala boyta.

Fastighetens skuld/kvm totalyta

Föreningens långfristiga skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm boyta

Föreningens totala årsavgifter genom fastighetens totala boyta.

Avsättning till föreningens reparationsfond

Föreningens reparationsfond för yttre underhåll redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital.

Underskrifter

Lidingö 2022-

Richard af Sandeberg
Ordförande

Nathaniel Guter
Vice ordförande

Stefan Elm

Peter Beijron

Ossi Koukkula

Min revisionsberättelse har lämnats den

Felicia Krusell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557465252074

Dokument

Brf Silverräven, ÅR 2021
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-03-17 15:47:46 CET (+0100) av Felicia
Krusell (FK1)
Färdigställt 2022-03-18 15:53:41 CET (+0100)

Initierare

Felicia Krusell (FK1)
RSM Stockholm AB
felicia.krusell@rsm.se

Signerande parter

Richard af Sandeberg (RaS)
richard@expanator.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Yngve W D af Sandeberg"
Signerade 2022-03-17 16:17:40 CET (+0100)

Felicia Krusell (FK2)
felicia.krusell@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FELICIA KRUSELL"
Signerade 2022-03-18 15:53:41 CET (+0100)

Nathaniel Guter (NG)
guter@kth.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nathaniel Simon Guter"
Signerade 2022-03-17 16:30:50 CET (+0100)

Stefan Elm (SE)
stefan.elm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig
Göte Stefan Elm"
Signerade 2022-03-17 16:47:47 CET (+0100)

Peter Beijron (PB)
peter.beijron@gmail.com

Ossi Koukkula (OK)
ossi.koukkula@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557465252074



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Peter Beijron"
Signerade 2022-03-18 15:25:13 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSSI
KOUKKULA"
Signerade 2022-03-17 16:26:37 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

