

Brf Silvereken

Org.nr: 769616-0402

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13



AW KF

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Silvereken, organisationsnummer 769616-0402, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat-bostadsföretag, dvs. en äkta bostadsförening.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2009

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Föreningen förvärvade fastigheten år 2010

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är sedan 2020-05-01 fullvärdesförsäkrad av Folksam Ömsesidig Sakförsäkring via försäkringsmäklaren Söderberg & Partners.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29

På stämman deltog 16 medlemmar varav 7 via ombud.

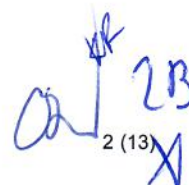
Styrelse

Ordförande	Ann Charlotte Berg
Ledamot	Andreas Granberg
Ledamot	Karolina Florehag
Ledamot	Bengt Wahrolén
Suppleant	Claes Fickler
Suppleant	Ann-Kristin Westerberg

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Berit Holmgren Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB
----------------------	---



2 (13)

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Silvret 5

Föreningens adresser:

Nickelgränd 1

Nybyggnadsår: 2002

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	4	264
3 rok	6	456
4 rok	7	679
5 rok	6	642
Summa	23	2 041

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	2	132
Summa	2	132

Totalt antal bostadslägenheter: 25

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Förråd	7	39
Totalyta (m²):		2 212

P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt'
	8	8

4/11
DLB
3 (13)
X

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Teknikförvaltning i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 åtgärdades följande i föreningen:

En "stenbumling" har inköpts som skydd mot gående över gräspartiet intill parkeringen.
Nerklippning av buskar, häck och träd i trädgården har skett för föryngring av övervuxna häckar och för att ge förbättrad insyn vid entrén.
Nytt kylskåp har installerats i en av hyreslägenheterna.
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK har utförts och relativt omfattande följdarbeten har utförts.
Parkeringsrutor har målats upp för att ge bättre markering av respektive p-plats.
Rengöring av samtliga sopkärl i soprummet har återigen utförts för att få bort den mycket dåliga luften.
Rörelsevakter har bytts ut för att ge en snabbare tändning av ljuset i trapphallen.
Stampolning har skett. Ett stort antal lägenheter kunde inte spolas på grund av en felaktigt monterad av köksavloppen.
Träpanel på balkong åtgärdad på plan 6 som skydd mot mögel och röta i utsatt läge för regn, sol och vind.

Övriga aktiviteter:

Samtliga boende bjöds in till ett Adventssamkväm i porten med god anslutning och munter stämning.

Planerade och kommande åtgärder för kommande verksamhetsår:

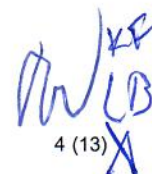
Cykelrummets tak skall, återställas efter en läckageskada.
Målning av väggar entréplanet skall ske.
Ommålning av undertaket vid entrén.
Renovering av läckande balkongskarvar fortsätter under 2022.
Skador på bottenvåningens fasad vid cykelrummet ska åtgärdas.
Tvättning av glasbarriärer utvändigt på balkongerna då dessa inte kan nås utan skylift och många räcken har påväxt av mossor.
22 träpaneler på balkonger slipas och oljas för uppräckning av exteriören.

Medlemsinformation

31 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.

23 bostadsrätter

31 medlemmar vid räkenskapsårets slut


4 (13)

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 454	1 469	1 407	1 378
Årsavgifter, tkr	1 117	1 117	1 117	1 117
Resultat efter finansiella poster, tkr	-207	135	140	71
Soliditet ¹ , %	82	81	81	80
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	3 144	3 366	3 402	3 579
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 407	3 649	3 689	3 881

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 489 965 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 035 493	4 785 464	887 933	-794 015	134 916	34 049 791
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			126 000	-126 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				134 916	-134 916	0
Årets resultat					-206 866	-206 866
Belopp vid årets utgång	29 035 493	4 785 464	1 013 933	-785 099	-206 866	33 842 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-785 099
Årets resultat	-206 866
Totalt	-991 965

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:


Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	126 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-18 569
Balanseras i ny räkning	-1 099 396
Totalt	-991 965

[Handwritten signature]
LB
X

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 454 076	1 469 445
Övriga rörelseintäkter		9 052	3 586
Summa Rörelseintäkter		1 463 128	1 473 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 070 480	-797 509
Administration och förvaltning	4	-160 890	-195 398
Avskrivningar		-341 984	-242 817
Summa Rörelsekostnader		-1 573 354	-1 235 724
RÖRELSERESULTAT		-110 226	237 307
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 640	-103 245
Summa Finansiella poster		-96 640	-102 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 866	134 916
RESULTAT FÖRE SKATT		-206 866	134 916
ÅRETS RESULTAT		-206 866	134 916



 6 (13)

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	40 157 906	40 493 384
Inventarier, verktyg och installationer	6	58 552	127 615
Summa materiella anläggningstillgångar		40 216 458	40 620 999
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 216 458	40 620 999
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 565	0
Övriga fordringar		36 026	34 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 348	86 449
Summa kortfristiga fordringar		146 939	121 161
Kassa och bank			
Kassa och bank		766 885	1 194 845
Summa kassa och bank		766 885	1 194 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		913 824	1 316 006
SUMMA TILLGÅNGAR		41 130 282	41 937 005

VW XF
LB
7 (13) X

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		33 820 957	33 820 957
Fond för yttre underhåll		1 013 933	887 933
Summa bundet eget kapital		34 834 890	34 708 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-785 099	-794 015
Årets resultat		-206 866	134 916
Summa fritt eget kapital		-991 965	-659 099
SUMMA EGET KAPITAL		33 842 925	34 049 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 446 000	5 502 000
Summa långfristiga skulder		5 446 000	5 502 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 508 760	1 942 725
Leverantörsskulder		49 047	203 915
Skatteskulder		72 200	70 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 350	168 424
Summa kortfristiga skulder		1 841 357	2 385 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 130 282	41 937 005

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader och mark	133	0,752
Standardförbättringar	10	10
Bergvärme	50	2
Inventarier och verktyg	10	10

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Arsavgifter		
Bostäder	1 117 373	1 117 373
Hyresintäkter		
Bostäder	189 181	189 181
Lokaler	22 764	23 927
Garage och p-platser	26 781	36 384
Laddplatser	2 364	0
	241 090	249 491
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	60 488	67 009
Övriga intäkter	35 124	35 571
	95 612	102 580
Totalt nettoomsättning	1 454 075	1 469 445

Övriga intäkter avser debiterade kostnader för larm.

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	265 697	136 890
Vatten och avlopp	120 978	113 029
Sophämtning	35 276	31 545

421 951 **281 464**

Funktionell anläggningservice

Obligatoriska service- och besiktningkostnader	14 875	3 780
--	--------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	0	10 273
Fastighetsstäd	49 725	51 389
Trädgårdsskötsel	73 089	62 940
Snöröjning/sandning	43 513	16 541
Bevakningskostnader	25 174	39 609

191 501 **180 752**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	17 765	19 100
TV	6 949	6 925

24 714 **26 025**

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	49 479	44 333
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 475	35 725
Tomträttsavgälder	150 500	145 400

236 454 **225 458**

Reparationer

Reparationer	99 015	40 338
Hiss	2 694	35 191
Ventilation	37 719	0

139 428 **75 529**

Underhåll

Underhåll	18 569	4 500
Portar och lås	22 988	0

41 557 **4 500**

Totalt operativ drift och underhåll

1 070 480 **797 509**

KP
MB
10 (13)

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsemöten	2 730	1 980
Övriga omkostnader	0	303
	2 730	2 283
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 760	4 710
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 392	39 362
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	41 710	30 816
Revision		
Revisionsarvode	27 812	35 156
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	5 880	7 320
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 597	14 084
Konsultarvode	0	6 469
Bankkostnader	3 490	3 244
Övriga kostnader	24 519	51 955
	38 606	75 752
Totalt administration och förvaltning	160 890	195 398

Not 5. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	42 102 159	42 102 159
Utgående anskaffningsvärden	42 102 159	42 102 159
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 608 775	- 1 375 171
Årets avskrivningar	- 335 478	- 233 604
Utgående avskrivningar	-1 944 253	-1 608 775
Utgående redovisat värde	40 157 906	40 493 384

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	226 056	98 441
Inköp	0	127 615
Omklassificeringar	-62 558	0
Utgående anskaffningsvärden	163 498	226 056
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 98 441	- 89 228
Årets avskrivningar	- 6 506	- 9 213
Utgående avskrivningar	-104 947	-98 441
Utgående redovisat värde	58 551	127 615

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Stadshypotek 355977	2023-03-01	1,5 %	5 446 000	5 502 000
Stadshypotek 409959			0	418 125
Stadshypotek 416383	2022-03-02	0,9 %	1 508 760	1 524 600
Summa skulder till kreditinstitut			6 954 760	7 444 725
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 508 760	-1 942 725
			5 446 000	5 502 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 8. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
Summa:	24 500 000	24 500 000


12 (13)

Underskrifter

Stockholm den 25 / 4 2022



Ann Charlotte Berg



Andreas Granberg

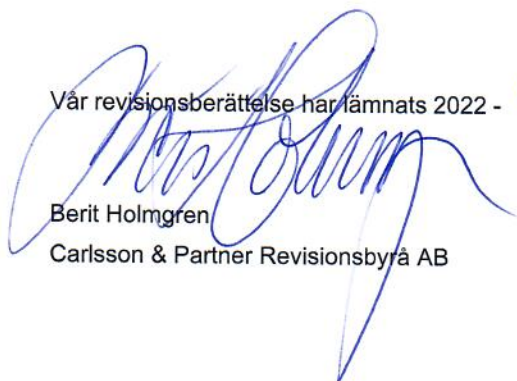


Karolina Florehag



Bengt Wahrolén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-27



Berit Holmgren

Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB