

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Silverräven

769604-7278



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverräven, 769604-7278, med säte på Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2 oktober 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, inkluderande kollektiv bostadsrättsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

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 lägenhetsförråd, 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 2023

Vid årets inledning tog BK Kraft AB över den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter.

Rondering av fastigheterna genomförs normalt på helgfri fredag varje vecka.

Brandskyddsbesiktning av fastigheterna gjordes i januari av företaget Brandsäkra. Ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har därefter påbörjats och regelbundna protokollförda brandskyddskontroller av fastigheterna genomförs av vår fastighetsförvaltare. SBA dokumentet finns på hemsidan för medlemmarna.

Flera trasiga bräddor i en dörr till carport C21 har bytts ut och en ny dörr med karm har anskaffats till soprummet Karins Allé 6.

Under sommaren så uppstod det en kortslutning i en av bergvärmepumparna. Flera enskilda delar fick bytas ut. En mindre del av kostnaden täcktes av föreningens försäkring.

Under hösten byttes samtliga synliga horisontellt liggande avloppsrör i samtliga källarvåningar ut mot nya brandsäkra avloppsrör i plast. Efter bytet genomfördes en planerad spolning av samtliga lägenheters avloppsrör.

En av ventilationsfläktarna på taket Karins Allé 8 slutade att fungera i oktober. Orsaken var ett trasigt reläkort som byttes ut.

Radonmätning inleddes i november med att mätdosor placerades ut i källarvåningarna i samtliga fastigheter samt i en lägenhet längst ner. Resultat kommer under början av 2024. Det är drygt 10 år sedan senaste radonmätningen.

Vid årsskiftet var det 8 boende i föreningen som använde någon av föreningens 44 laddstolpar för laddning av bilen.

Ett nytt trädgårdsavtal tecknades med företaget Två Smålänningar som även Fjällräven tecknade avtal med. Två Smålänningar sköter även de gemensamma ytorna mot Vittraskolan och träden på gatan.

Elpriserna har under året fortsatt varit på en hög nivå. Elkostnaden för drift av bergvärmearläggningen har mer än dubblats sedan år 2020. Vid en jämförelse med Fjällräven, som enbart nyttjar fjärrvärme, så är deras totala energikostnader under 2023 lägre per fastighet än våra totala kostnader för bergvärme och fjärrvärme per fastighet.

Kommande väsentliga händelser under 2024

Laga mjukfogar på terrasser/balkonger. Besiktning av taken, terrassgolv och balkongplattor. Byte av terrassduk på stora terrassen i KA 6 i samband med att lägenhetsinnehavaren lägger nytt terrassgolv.

Tvätt av fönster in och utvändigt i trapphusen. Behandling och polering av golv i trapphusen Underhållsmåla entrépartier.

Slutföra radonmätning (senast gjord för ca 10 år sedan).

Fortsätta analysera kostnadsutvecklingen för Bergvärme och Fjärrvärme och hur vi på ett kostnadseffektivt skall nyttja dessa i framtiden.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5% från den 1/1 2023 på grund av ökade kostnader främst för låneräntor. Avgifterna för garage etc höjdes inte. Föreningen betalar under 2023 en kommunal fastighetsavgift beräknad efter 1 589 kronor per lägenhet.

Föreningens ekonomi bedöms vara god. Löpande driftskostnader för 2023 har varit något högre än den av styrelsen fastställda budgeten för året på grund av högre energikostnader samt högre underhållskostnader för bergvärmearläggning och hissar. Av föreningens totala kostnader utgör räntenettet 14,4% (6,7%), taxebundna kostnader och avgifter 35,6% (40,8%). Fastighets- och administrationskostnader uppgår till 28,7% (28,0%) och årets avskrivningar till 21,4% (24,5%).

Under året, i slutet av augusti månad, har ett av föreningens lån omsatts som låg hos SEB

på 12 816 440 kronor med en ränta på 0,49%. Det nya lånet har flyttats till SHB som erbjuder bättre villkor och är på 12 600 000 kronor. En extra amortering på 216 440 kronor gjordes vid omsättningen. Styrelsen valde räntealternativet STIBOR 90 dagar löptid ett år då det var gynnsammast. Detta gäller båda lånen som omsattes i augusti. Under december 2023 hade dessa lån en ränta på 4,51%. Under löptiden på ett år kan inga amorteringar göras utan vi bygger på vår kassa.

Långsiktigt har styrelsen en ambition att amortera omkring 800 000 kronor per år, vilket motsvarar drygt 2,6 % av ingående lån 2023. Under 2023 har 441 440 kronor amorterats.

Föreningen hade sedan ett antal år ett transaktionskonto, utan ränta, hos SEB för att betala de löpande kostnaderna. Detta konto har nu avslutats och ett nytt har öppnats hos SHB då vi nu har alla våra lån hos dem. Vi får ränta på de medel som vi har på transaktionskontot som i december var 3,45 %. De medel som föreningen har haft hos SBAB har till största delen flyttats till SHB då de erbjuder samma ränta som SBAB.

Under 2023 har föreningen gjort en förlust på 445 977 kronor efter avskrivningar. Dock har vi ett positivt kassaflöde vilket betyder att vi får in mer pengar än vi betalar för alla utgifter. Se separat analys för kassaflödet.

Som nämndes i årsredovisningen för 2022 infördes en ny lag den 1/1 2023 för bostadsrättsföreningar. Ett antal nya nyckeltal har införts och finns nu redovisade, bland annat en analys av kassaflödet.

Kommande händelser under 2024.

För att föreningens ekonomi fortsatt skall vara god höjs årsavgifterna med 10% från den 1 januari 2024. I kronor betyder detta ett tillskott på 358 935 kronor. Det är det höga ränteläget på två av våra lån och höga energipriser som till största delen ligger bakom höjningen av avgiften.

Styrelsen kommer under kvartal 1 även att se över avgifterna för de olika parkeringsalternativen. Eventuella uppjusteringar av dessa kommer att koordineras med Brf Fjällräven.

Det är positivt att Riksbanken beslutat att behålla styrräntan på 4%. Samstämmiga uppgifter från finansmarknaden indikerar att Riksbanken kanske börjar sänka styrräntan redan under kvartal 3. Detta är positivt för föreningen då vi omsätter två av lånen i slutet av augusti vilket då ger oss lägre kostnader. Dock har Riksbanken flaggat för att de kan höja styrräntan om inflationen inte ger med sig!

Ränteutvecklingen är väldigt viktig för föreningen och den allmänna uppfattningen på finansmarknaden är att styrräntan successivt kommer att börja sänkas under 2024 så att den under 2026 kommer att vara runt 2,5%. Det är till den nivån vi löpande måste anpassa våra avgifter så att vi gör ett positivt resultat. Styrelsen följer nogsamt utvecklingen.

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

BK Kraft AB, ny fastighetsförvaltare 2023

Kone Hiss AB

Mi Elteknik

Miele/Stockholms Maskintjänst

Två Smälänningar, trädgårdsskötsel

Stockholm Exergi

Stockholm Rens och Spol, avloppsrensning
Suez
Svevia AB, vinterväghållning
Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Tele 2.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 48 st. Under året har 7 lägenheter överlåts.
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 11 maj 2023 bestått av:
Richard af Sandeberg, ordförande
Ossi Koukkula, vice ordförande
Stefan Elm, ledamot
Peter Beijron, ledamot
Anita Westerman, ledamot
Susanne Katz, suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Stefan Elm, Anita Westerman och Susanne Katz. Övriga styrelsemedlemmar har ett år kvar.

Vid 2023 års stämma valdes följande att ingå i valberedningen
Kenneth Bertilsson (sammankallande)
Anders Lefrell
Gunilla Eliasson

Revisor

Felicia Krusell, ordinarie
Robert Hasslund, suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 maj 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 917 746	3 805 604	3 724 081	3 687 724
Resultat efter finansiella poster	-445 977	160 419	245 074	659 189
Soliditet, %	77	76	76	76
Årsavgift per kvm, upplåten bostadsrätt	698	665	665	665
Skuldsättning per kvm, uppl bostadsrätt	5 951	6 037	6 216	6 391
Skuldsättning per kvm, totalyta	4 423	4 487	4 620	4 751
Sparande per kvm	84	143	179	232
Räntekänslighet %	8,5	9,1	9,4	9,6
Enerigkostnad per kvm	218	208	147	101
Fastighetens belåningsgrad %	22,5	22,7	23,2	23,8
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	87	86	91	90

Eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	98 130 000	4 699 550	2 779 560	157 072
Omföring av föreg års vinst			157 072	-157 072
Årets resultat				-445 977
Vid årets slut	98 130 000	4 699 550	2 936 632	-445 977

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 490 655 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 936 632
årets resultat	-445 977
Totalt	2 490 655
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 490 655
Summa	2 490 655

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

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Föreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Gång- och körvägar, grönytor, planteringar, lekplats och utebelysning samt garage, in/utfart till garage i nedre plan, parkeringsplatser med tillhörande motorvärmare, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar har del i gemsamhetsanläggning och samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	3 917 746	3 805 604
Övriga rörelseintäkter		194 474	192 430
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 112 220	3 998 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 778 734	-2 483 046
Övriga externa kostnader	5	-66 007	-79 490
Arvoden och personalkostnader	6	-81 689	-76 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-977 435	-940 464
Summa rörelsekostnader		-3 903 865	-3 579 321
Rörelseresultat		208 355	418 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	18 837	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-673 169	-258 294
Summa finansiella poster		-654 332	-258 294
Resultat efter finansiella poster		-445 977	160 419
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-445 977	160 419
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-3 347
Årets resultat		-445 977	157 072

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	133 813 370	134 547 154
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 483 306	1 726 957
Summa materiella anläggningstillgångar		135 296 676	136 274 111
Summa anläggningstillgångar		135 296 676	136 274 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		713 208	633 566
Övriga fordringar		25	99 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 361	186 925
Summa kortfristiga fordringar		810 594	919 942
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 533 773	1 272 652
Summa kassa och bank		1 533 773	1 272 652
Summa omsättningstillgångar		2 344 367	2 192 594
SUMMA TILLGÅNGAR		137 641 043	138 466 705

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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	4 699 550
Summa bundet eget kapital		102 829 550	102 829 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 936 632	2 779 560
Årets resultat		-445 977	157 072
Summa fritt eget kapital		2 490 655	2 936 632
Summa eget kapital		105 320 205	105 766 182
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	30 600 000	30 141 440
Summa långfristiga skulder		30 600 000	30 141 440
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	-	900 000
Leverantörsskulder		171 598	176 119
Skatteskulder		149 184	150 944
Övriga skulder		36 280	22 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 363 776	1 309 944
Summa kortfristiga skulder		1 720 838	2 559 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 641 043	138 466 705

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	208 355	418 713
Betalda räntor och erhållen utdelning	-654 332	-258 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 039 271	957 100
	<u>593 294</u>	<u>1 117 519</u>
Betald skatt	-1 760	6 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	591 534	1 124 335
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	109 349	-208 171
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 678	132 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 561	1 048 393
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-374 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-374 560
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-441 440	-922 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-441 440	-922 680
Årets kassaflöde	261 121	-248 847
Likvida medel vid årets början	1 272 652	1 521 499
Likvida medel vid årets slut	1 533 773	1 272 652

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	18 837	-
Erlagd ränta	-673 169	-258 294
SUMMA	-654 332	-258 294
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	977 435	940 464
Upplupna räntekostnader	61 836	16 636
	1 039 271	957 100

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	3 589 358	3 418 740
Parkering	232 650	238 895
Vidarefakturering elkostnader	103 641	123 814
Periodiseringar intäkter	-7 903	24 155
	3 917 746	3 805 604

Kostnader för värme, vatten, bredband, abonnemang för tv och telefoni ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Ränteintäkter, övriga	18 837	-
Summa	18 837	-

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	90 451	125 786
Städning, entreprenad	66 204	66 204
Hiss besiktning och underhåll	43 580	8 358
Gård, trädgårdsskötsel	99 376	92 697
Summa	299 611	293 045
<i>Reparation och underhåll</i>		
Underhåll, Enstar	233 379	37 229
VVS-arbeten	79 625	-
Övrigt underhåll	287 657	334 673
Summa	600 661	371 902
<i>Taxebundna kostnader</i>		
Elkostnader, fastighet	885 794	885 714
Elkostnader, garage och laddstolpar	127 146	106 639
Fjärrvärme	264 656	233 499
Vattenkostnad	110 609	102 424
Sophämtning	83 613	80 823
Fastighetsavgift	68 272	72 912
Snöröjning	80 404	83 792
Summa	1 620 494	1 565 803
<i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>		
Försäkring	88 523	81 572
Bredbandskostnader/KabelTV	100 850	105 406
Ekonomisk förvaltning	68 595	65 319
Summa	257 968	252 297
Totalt	2 778 734	2 483 047

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 088	8 641
Administrationskostnader	15 430	16 243
Hemsida	3 374	3 374
Extern revision	32 500	30 000
Övriga	8 615	21 232
Summa	66 007	79 490

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	69 350	64 350
Sociala avgifter	12 339	11 971
Summa	81 689	76 321

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
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	33 657	40 385
Hissar	101 131	101 131
Laddstolpar	108 863	65 163
Summa	977 435	940 463

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	671 884	258 294
Räntekostnader, övriga	1 285	
Summa	673 169	258 294

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-13 779 483	-13 045 698
-Årets avskrivning enligt plan	-733 785	-733 785
	-14 513 268	-13 779 483
Redovisat värde vid årets slut	133 813 369	134 547 154
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	63 000 000
Summa	160 000 000	160 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 768 535	2 393 975
-Nyanskaffningar	-	374 560
Vid årets slut	2 768 535	2 768 535
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 041 578	-834 899
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-243 651	-206 679
Vid årets slut	-1 285 229	-1 041 578
Redovisat värde vid årets slut	1 483 306	1 726 957

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
IF	25 856	18 617
Tele2	25 793	24 845
Balder City	23 250	23 250
Enstar	-	8 591
Vidarefakturering Brf Fjällräven/Balder	22 462	111 622
	97 361	186 925

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår.

Not 12 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Handelsbanken	4,515	241202	9 425 000	-	225 000	9 200 000
Handelsbanken	0,65	250930	8 800 000	-	-	8 800 000
Handelsbanken	4,497	240828	12 816 440	-	216 440	12 600 000
			31 041 440	-	441 440	30 600 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	86 555	24 719
Förutbetalda avgifter	1 044 024	956 369
Övriga upplupna kostnader	233 198	328 856
	1 363 777	1 309 944

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

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifterna genom total yta upplåten med bostadsrätt, ej hyresrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

De räntebärande skulderna på balansdagen delas med antalet kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter totalyta

De räntebärande skulderna på balansdagen delas med summan antal kvm upplåtna med bostadsrätt och antalet kvm upplåtna med hyresrätt

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat delas med summan kvm upplåtna med bostadsrätt och kvm upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter
Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader (1%).

Energikostnad med kvadratmeter

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvm upplåtna med bostadsrätt och antalet kvm upplåtna med hyresrätt.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens långfristiga skulder genom långfristiga skulder plus eget kapital.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna delas med totala rörelseintäkter

Underskrifter

Lidingö

Richard af Sandeberg Styrelseordförande	2024	Ossi Koukkula Vice ordförande	2024
--	------	----------------------------------	------

Stefan Elm	2024	Peter Beijron	2024
------------	------	---------------	------

Anita Westerman	2024
-----------------	------

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Felicia Krusell
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557511116553

Dokument

Årsredovisning Brf Silverräven 2023
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-02-21 09:42:29 CET (+0100) av Felicia
Krusell (FK1)
Färdigställt 2024-02-21 15:19:38 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Richard af Sandeberg (RaS)
richard@expanator.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Yngve W D af Sandeberg"
Signerade 2024-02-21 12:20:45 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FELICIA KRUSELL"
Signerade 2024-02-21 15:19:38 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSSI
MATIAS KOUKKULA"
Signerade 2024-02-21 09:49:34 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig
Göte Stefan Elm"
Signerade 2024-02-21 10:25:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511116553

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Peter Beijron"
Signerade 2024-02-21 09:56:13 CET (+0100)*

Anita Westerman (AW)
aniwes59@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA VESTERMAN"
Signerade 2024-02-21 14:22:43 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>

