

Brf Silvereken

Org.nr: 769616-0402

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Silvereken, organisationsnummer 769616-0402, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 16 juni, 2022.

På stämman deltog 17 medlemmar varav 1 via ombud.

Styrelse

Ordförande	Lotta Berg
Vice Ordförande	Bengt Wahrolén
Sekreterare	Ann-Kristin Westerberg
Kassör	Karolina Florehag
Suppleant	Per Stenberg
Suppleant	Manuella Azri

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden varav 2 per capsulam.

Revisor

Auktoriserad revisor	Eugen Voinitch Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
----------------------	--

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 (m ²):		2 212

P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt'
	8	8

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Teknikförvaltning i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med tanke på den höga inflationen, det höjda ränteläget och de tidvis mycket höga energikostnaderna har styrelsen varit återhållsam med underhållsåtgärder under 2022. Ändamålet har varit att bibehålla vår goda likviditet och förskjuta de åtgärder som kan anstå tills det ekonomiska läget kan överblickas. Styrelsen räknar med att planerat underhåll som fått anstå skall återupptas under 2023. Föreningens ekonomi har därigenom bibehållits god och stabil. Med en under tidigare år ansamlad förlust beslutade styrelsen i september 2022 att för 2023 höja alla avgifter och hyror med 5 %. Avsikten är att efter hand ha en ekonomi som är helt i balans.

En hyreslägenhet har under året sagts upp. Lägenheten har genomgått en mindre renovering, och iordningställts för visning och försäljning.

Underhåll och praktiska frågor

Följande mindre underhålls- och förbättringsarbeten har ändå genomförts under 2022:

1. Värmeisolering av ledningar för cirkulation av varmvatten på alla våningsplan. Dessa har när huset uppfördes lämnats oisolerade vilket lett till värmeförlust och onödig energiförbrukning.
2. För personsäkerhet har en lång stegge anskaffats som finns på vinden på plan 7. Stegen är till för så att brandluckan högst upp i huset ska kunna stängas inifrån efter elavbrott utan att någon behöver ge sig ut på yttertak. Stegen förvaras på fläktvinden.
3. Inmätning av temperatur ut och in i radiatorrören har kontrollerats med värmekamera. Temperaturspridningen var låg och skillnaden i temperatur mellan utgående och returnerat radiatorvatten (Δt) förhållandevis hög. Detta tyder på att inregleringen av värmen till lägenheterna är tillfredsställande.
4. Styrdonen för de elektriska portlåsen har bytts ut för att ge en säkrare öppning av de motormanövrerade portarna.
5. Insidan av hissen har fräschats upp efter den stora motorrenoveringen och utbyte av hisslinor härom året med nya tryckknappar istället för de gamla slitna. Samtidigt har väntetiden för hissdörren justerats ner något.
6. Alla närvarosensorer i trapphallar och andra gemensamma utrymmen har bytts ut för snabbare och säkrare respons så ljuset verkligen tänds. Samtidigt har närvarostyrd belysning i källarförråden bytts mot vanliga strömbrytare för att förebygga risken för personskador om ljuset skullen slockna när man står i sin källarbur.
7. Två lägenheter har under året sålts och nya medlemmar antagits och flyttat in. Vid årets utgång hade föreningen 23 bostadsrättslägenheter och 2 hyreslägenheter, varav 1 utbjuden till försäljning som bostadsrätt.
8. Sist under året har huset och lägenheterna utrustats för att följa de regler som uppställts av Stockholm Vatten om separat insamling av matavfall i komposterbara papperspåsar och i särskilda sopkärl.

Övriga aktiviteter:

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

Planerade och kommande åtgärder för kommande verksamhetsår:

Vi kommer i början av 2023 även att bygga om alla armaturer i hela porten för att genomgående byta till LED-lampor med vanlig E27-fattning. Då är vi inte längre beroende av lågenergilysrör som är på väg att fasas ut (för att de innehåller kvicksilver). Därmed sänks även de löpande elkostnaderna vilket på sikt gör det billigare och vi får även en likvärdig belysning i hela trapphuset.

Målning av väggar entréplanet.

Ommålning av undertaket vid entrén.

Ommålning och lagning av sprickor i sockeln.

Renovering av läckande balkongskarvar fortsätter under 2023.

Skador på bottenvåningens fasad vid cykelrummet 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

34 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

23 bostadsrätter

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 440	1 454	1 469	1 407
Årsavgifter, tkr	1 117	1 117	1 117	1 117
Resultat efter finansiella poster, tkr	-528	-207	135	140
Soliditet, %	83	82	81	81
Räntekänslighet, %	5.8	6.2	6.6	6.7

Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	2 953	3 144	3 366	3 402
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 201	3 407	3 649	3 689
Energikostnad/kvm totalyta	188	147	83	106
Sparande/kvm totalyta	0	98	173	173

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 421 960 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	1 013 933	-785 099	-206 866	33 842 925
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			126 000	-126 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-18 569	18 569		0
Balanseras i ny räkning				-206 866	206 866	0
Årets resultat					-535 238	-535 238
Belopp vid årets utgång	29 035 493	4 785 464	1 121 364	-1 099 396	-535 238	33 307 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 042 237
Årets resultat	-535 238
Totalt	-1 577 475

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	165 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-144 124
Balanseras i ny räkning	-1 598 951
Totalt	-1 577 475

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 440 475	1 454 076
Övriga rörelseintäkter		1 605	9 052
Summa Rörelseintäkter		1 442 080	1 463 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 321 377	-1 070 480
Administration och förvaltning	4	-207 503	-160 890
Avskrivningar		-341 986	-341 984
Summa Rörelsekostnader		-1 870 866	-1 573 354
RÖRELSERESULTAT		-428 786	-110 226
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 685	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 025	-96 640
Summa Finansiella poster		-99 340	-96 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-528 126	-206 866
RESULTAT FÖRE SKATT		-528 126	-206 866
ÅRETS RESULTAT		-528 126	-206 866

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	39 822 426	40 157 906
Inventarier, verktyg och installationer	6	52 046	58 552
Summa materiella anläggningstillgångar		39 874 472	40 216 458
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 874 472	40 216 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 410	20 565
Övriga fordringar		11	36 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 883	90 348
Summa kortfristiga fordringar		132 304	146 939
Kassa och bank			
Kassa och bank		266 190	766 885
Summa kassa och bank		266 190	766 885
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		398 493	913 824
SUMMA TILLGÅNGAR		40 272 965	41 130 282

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		33 820 957	33 820 957
Fond för yttre underhåll		1 121 364	1 013 933
Summa bundet eget kapital		34 942 321	34 834 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 099 396	-785 099
Årets resultat		-528 126	-206 866
Summa fritt eget kapital		-1 627 522	-991 965
SUMMA EGET KAPITAL		33 314 799	33 842 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	5 446 000
Summa långfristiga skulder		0	5 446 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 532 800	1 508 760
Leverantörsskulder		114 671	49 047
Skatteskulder		74 450	72 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 246	211 350
Summa kortfristiga skulder		6 958 167	1 841 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 272 966	41 130 282

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 kostnadsslagsindeldad 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

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 117 373	1 117 373
Hyresintäkter		
Bostäder	173 063	189 181
Lokaler	22 454	22 764
Garage och p-platser	26 880	26 781
Laddplatser	3 131	2 364
	225 528	241 090
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	62 897	60 488
Övriga intäkter	34 677	35 124
	97 574	95 612
Totalt nettoomsättning	1 440 475	1 454 075

Övriga intäkter avser debiterade kostnader för larm.

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	353 592	265 697
Vatten och avlopp	125 792	120 978
Sophämtning	38 648	35 276
	518 032	421 951
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	3 979	14 875
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	46 573	49 725
Matthyra	11 916	0
Trädgårdsskötsel	39 891	73 089
Snöröjning/sandning	39 846	43 513
Bevakningskostnader	50 823	25 174
	189 049	191 501
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	19 375	17 765
TV	7 139	6 949
	26 514	24 714
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	52 161	49 479
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 975	36 475
Tomträttsavgälder	152 975	150 500
Övriga driftkostnader	695	0
	243 806	236 454
Reparationer		
Reparationer	87 388	99 015
Hiss	11 128	2 694
Ventilation	0	37 719
	98 516	139 428
Underhåll		
Underhåll	111 083	18 569
Portar och lås	33 041	22 988
Försäljning hyresrätt	97 357	0
	241 481	41 557
Totalt operativ drift och underhåll	1 321 377	1 070 480

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsemöten	25 227	2 730
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 760
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 576	39 392
Extra ekonomisk förvaltning	3 125	0
	42 701	39 392
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	43 283	41 710
Revision		
Revisionsarvode	31 500	27 812
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	6 636	5 880
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	27 858	10 597
Bankkostnader	4 081	3 490
Övriga kostnader	26 217	24 519
	58 156	38 606
Totalt administration och förvaltning	207 503	160 890
Not 5. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	42 102 159	42 102 159
Utgående anskaffningsvärden	42 102 159	42 102 159
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 944 253	- 1 608 775
Årets avskrivningar	- 335 480	- 335 478
Utgående avskrivningar	-2 279 733	-1 944 253
Utgående redovisat värde	39 822 426	40 157 906
Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	163 498	226 056
Omklassificeringar	0	-62 558
Utgående anskaffningsvärden	163 498	163 498
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 104 947	- 98 441
Årets avskrivningar	- 6 506	- 6 506
Utgående avskrivningar	-111 453	-104 947
Utgående redovisat värde	52 045	58 551

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek 355977	2023-03-01	1,500 %	5 390 000	5 446 000
Stadshypotek 539337	2023-03-02	3,356 %	1 142 800	1 508 760
Summa skulder till kreditinstitut			6 532 800	6 954 760
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 532 800	-1 508 760
			0	5 446 000

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

Not 8. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
Summa:	24 500 000	24 500 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Lotta Berg
Ordförande

Bengt Wahrolén
Vice Ordförande

Ann-Kristin Westerberg
Sekreterare

Karina Florehag
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bengt Wahrolén

Vice Ordförande

Serienummer: 19460719xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-03-11 02:55:49 UTC



Karolina Laura Florehag

Kassör

Serienummer: 19860515xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-03-12 14:53:01 UTC



Ann-Charlotte Berg

Ordförande

Serienummer: 19651020xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2023-03-12 16:06:34 UTC



Ann-Kristin Westerberg

Sekreterare

Serienummer: 19550330xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-03-12 17:21:42 UTC



EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-03-13 06:12:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>