

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Silverräven

769604-7278



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverräven, 769604-7278, med säte på Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 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 2024

Nödtelefonerna i fastigheternas hissar har uppgraderats till 4G nätverk eftersom 2G nätverket kommer att avvecklas. Kostnad 35 625 kronor.

Ett ställdon för fastigheternas varmvattenförsörjning havererade i januari. Den kunde ersättas med en ny mycket snabbt varvid avbrottet av varmvatten blev kortvarigt. Kostnad 11 891 kronor.

Radonmätning på fastigheternas markplan genomfördes under november 2023 till februari

2024. Mätdosor placerades ut i de stora och små källarförråden i samtliga fastigheter samt i en lägenhet längst ner i KA8. I de stora lägenhetsförråden i KA6, 8 och 10 uppmättes högre radonhalter än referensnivån. I de mindre förråden och i marklägenheten i KA8 var radonvärdena klart under referensnivån. Radonmätning av fastigheternas källarutrymmen har aldrig utförts tidigare så det finns inga värden att jämföra med. Samtliga lägenheter på de nedre våningarna radonmättes år 2010 och då var värdena väl under referensnivån i samtliga lägenheter. Tillsammans med grannföreningen Fjällräven har styrelsen påbörjat arbete med att undersöka metoder på hur halten av markradon i de stora lägenhetsförråden skall kunna sänkas. Under 2025 kommer tester att utföras i Fjällrävens förråd och utifrån resultatet av dessa kommer styrelsen att utvärdera och bedöma lämpligaste och rimligaste åtgärd på kort och lång sikt.

I månadsskiftet februari/mars upptäcktes att tätskikts duken på den stora terrassen i KA10 hade skadats. Regnvatten rann ner på tak och väggar i två underliggande lägenheter. Skadan hade uppkommit av att en platsbyggd blomlåda innehållande flera ton jord förorsakat hål på terrassens tätskikts duk. Fastställdes att ansvaret och skadeståndsskyldigheten för den uppkomna skadan var lägenhetsinnehavarnas. Lägenhetsinnehavarens egen ansvarsförsäkring täckte föreningens utlagda kostnader för att åtgärda skadan, totalt 255 103 kronor. Föreningen betalade materielkostnaderna för ett nytt tätskikt på hela terrassen om totalt 19 201 kronor på grund av att tätskiktet inte kunde täckas av försäkringsbolagets villkor för åldersavdrag. Ärendet avslutades den 14 november 2024. Terrassen har nu ett tätskikt som bedöms hålla i minst 30-40 år.

Mjukfogar på de sex balkongerna högst upp på fastigheternas östra och västra gavlar har åtgärdats. Kostnad 19 669 kronor.

Träytorna och bänkarna vid entréerna har bättringsmålats. Kostnad 12 537 kronor.

Lutande och skadade träd har tagits bort utanför KA10 och KA6. Kostnad 12 500 kronor.

Tillsammans med Brf Fjällräven och Balder fastighets AB har ytterligare ett farthinder anskaffats och placerats vid infarten av Karins allé. Vår del av kostnaden 2 439 kronor.

På grund av osäker funktion anskaffades ny elektrisk dörröppnare till entrédörren i KA10. Samtidigt installerades även ett mekaniskt klämskydd i den inre dörrspringan. Kostnad 22 500 kronor.

Leverantören Eways som anlätades för installation av föreningens laddstolpar gick under hösten i konkurs. Styrelsen har därför gemensamt med Brf Fjällräven tecknat avtal med företaget Charge Amps för att säkerställa drift och service på laddstolparna. Avtalet gäller från och med 1 januari 2025.

Vid årsskiftet var det 9 boende i föreningen som använde någon av föreningens 44 laddstolpar för laddning av bilen.

Kommande väsentliga händelser under 2025

Besiktning och målning av fastigheternas yttertak.

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

Slutföra testerna avseende hur radonhalterna i de stora källarförråden kan sänkas.

Installera kodlås till entrédörrarna som ett komplement till nuvarande porttelefonsystem.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% från den 1/1 2024 på grund av ökade kostnader främst för låneräntor. Avgifterna för garage etc. höjdes med 50 kronor per plats från den 1/7. Föreningen betalar under 2024 en kommunal fastighetsavgift beräknad efter 1 630 kronor per lägenhet.

Föreningens ekonomi bedöms vara god. Löpande driftskostnader för 2024 har varit lägre än den av styrelsen fastställda budgeten för året på grund av lägre kostnader för energi, snöröjning och upphörd tömning av returpapper.

Av föreningens totala kostnader utgör räntenettet 21,2 % (14,4%), taxebundna kostnader och avgifter 29,2 % (35,6%). Fastighets- och administrationskostnader uppgår till 29,2 % (28,7%) och årets avskrivningar till 20,4 % (21,4%).

Under året, i slutet av augusti och i början av december månad har två av föreningens lån omsatts hos SHB på 12,6 respektive 9,2 miljoner. Ingen amortering gjordes vid omsättningen utan beslutet var att fortsätta bygga kassa under 2025. Styrelsen valde åter räntealternativet STIBOR 90 dagar löptid ett år då det var gynnsammast. Detta gäller båda lånen som omsattes. Under december 2024 hade dessa lån en ränta på 3,0% respektive 3,02%. Avsikten är att amortera nästa gång lånen omsätts. Långsiktigt har styrelsen en ambition att amortera omkring 800 000 kronor per år.

Det transaktionskonto som vi har hos SHB hade i december en ränta på 2,20 %. Under 2024 har det gett oss 44 766 kronor i ränta.

Under 2024 har föreningen gjort en vinst på 149 073 kronor efter avskrivningar. Vi har ett mycket positivt kassaflöde. Se separat analys för kassaflödet.

Kommande händelser under 2025.

Föreningens ekonomi är just nu god varför styrelsen har beslutat att för närvarande inte höja årsavgifterna. Detta baseras på det faktum att Riksbanken kontinuerligt sänkt styrräntan under 2024 och förväntningen är att ytterligare en sänkning kommer under första kvartalet 2025. Dessutom har föreningens totala kostnader stabiliserats efter en turbulent period.

Föreningens räntekostnader kommer dock att öka under sista kvartalet 2025 då vi omsätter ett lån på 8,8 miljoner kronor. Detta lån har idag en ränta på 0,65% och kommer sannolikt att få en ränta på runt 2,5%. Räntekostnaden för det lånet ökar då från 57 200 kronor till 220 000 kronor per år.

Den av styrelsen lagda budgeten för 2025 visar ett mindre minus resultat då vi valt att inte höja årsavgifterna. Vi följer nogsamt den ekonomiska utvecklingen för att se om några justeringar behöver göras senare under året.

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, fastighetsförvaltare

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 5 lägenheter överlåtits.
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 24 april 2024 bestått av:
Richard af Sandeberg, ordförande
Ossi Koukkula, vice ordförande
Stefan Elm, ledamot
Peter Beijron, ledamot
Anita Westerman, ledamot
Therese Villson, suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Richard af Sandeberg, Ossi Koukkula och Peter Beijron. Övriga styrelsemedlemmar har ett år kvar. Therese Villson har avböjt omval pga att hon lämnar föreningen.

Vid 2024 års stämma valdes följande att ingå i valberedningen
Kenneth Bertilsson (sammankallande)
Anders Lefrell
Gunilla Eliasson

Revisor

Richard Lindberg, ordinarie
Robert Hasslund, suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2024.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	4 279 058	3 917 746	3 805 604	3 724 081
Resultat efter finansiella poster	149 284	-445 977	160 419	245 074
Soliditet, %	77	77	76	76
Årsavgift per kvm, upplåten bostadsrätt	768	698	665	665
Skuldsättning per kvm, uppl bostadsrätt	5 951	5 951	6 037	6 216
Skuldsättning per kvm, totalyta	4 423	4 423	4 487	4 620
Sparande per kvm	121	84	143	179
Räntekänslighet %	7,8	8,5	9,1	9,4
Energikostnad per kvm	172	218	208	147
Fastighetens belåningsgrad %	22,5	22,5	22,7	23,2
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	86	91

Eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	98 130 000	4 699 550	2 936 632	-445 977
Omföring av föreg års resultat			-445 977	445 977
Årets resultat				149 284
Vid årets slut	98 130 000	4 699 550	2 490 655	149 284

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 639 939 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 490 655
årets resultat	149 284
Totalt	2 639 939
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 639 939
Summa	2 639 939

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	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	4 279 058	3 917 746
Övriga rörelseintäkter		267 386	194 474
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 546 444	4 112 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 393 846	-2 778 734
Övriga externa kostnader	5	-85 462	-66 007
Arvoden och personalkostnader	6	-91 484	-81 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-895 746	-977 435
Summa rörelsekostnader		-3 466 538	-3 903 865
Rörelseresultat		1 079 906	208 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	44 984	18 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-975 606	-673 169
Summa finansiella poster		-930 622	-654 332
Resultat efter finansiella poster		149 284	-445 977
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		149 284	-445 977
Skatter			
Årets resultat		149 284	-445 977

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	133 102 154	133 813 370
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 298 778	1 483 306
Summa materiella anläggningstillgångar		134 400 932	135 296 676
Summa anläggningstillgångar		134 400 932	135 296 676
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		711 681	713 208
Övriga fordringar		739	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	109 739	97 361
Summa kortfristiga fordringar		822 159	810 594
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 452 052	1 533 773
Summa kassa och bank		2 452 052	1 533 773
Summa omsättningstillgångar		3 274 211	2 344 367
SUMMA TILLGÅNGAR		137 675 143	137 641 043

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 490 655	2 936 632
Årets resultat		149 284	-445 977
Summa fritt eget kapital		2 639 939	2 490 655
Summa eget kapital		105 469 489	105 320 205
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	30 600 000	30 600 000
Leverantörsskulder		157 435	171 598
Skatteskulder		154 512	149 184
Övriga skulder		26 869	36 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 266 838	1 363 776
Summa kortfristiga skulder		32 205 654	32 320 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 675 143	137 641 043

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 079 905	208 355
Betalda räntor och erhållen utdelning	-930 622	-654 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	866 327	1 039 271
	1 015 610	593 294
Betald skatt	5 328	-1 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 020 938	591 534
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 565	109 349
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-91 094	1 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	918 279	702 562
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-441 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-441 440
Årets kassaflöde	918 279	261 122
Likvida medel vid årets början	1 533 773	1 272 652
Likvida medel vid årets slut	2 452 052	1 533 774



Noter till kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	44 984	18 837
Erlagd ränta	-975 606	-673 169
SUMMA	-930 622	-654 332
 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	895 745	977 435
Upplupna räntekostnader	-29 418	61 836
	866 327	1 039 271

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	3 948 646	3 589 358
Parkering	244 100	232 650
Vidarefaktureringskostnader	93 430	103 641
Periodiseringar intäkter	-7 118	-7 903
	4 279 058	3 917 746

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	44 984	18 837
Summa	44 984	18 837

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	99 624	90 451
Städning, entreprenad	66 204	66 204
Hiss besiktning och underhåll	77 847	43 580
Gård, trädgårdsskötsel	110 491	99 376
Summa	354 166	299 611
<i>Reparation och underhåll</i>		
Underhåll, Enstar	35 772	233 379
VVS-arbeten		79 625
Övrigt underhåll	431 913	287 657
Summa	467 685	600 661
<i>Taxebundna kostnader</i>		
Elkostnader, fastighet	614 997	885 794
Elkostnader, garage och laddstolpar	99 419	127 146
Fjärrvärme	283 037	264 656
Vattenkostnad	86 206	110 609
Sophämtning	77 142	83 613
Fastighetsavgift	78 240	68 272
Snöröjning	46 154	80 403
Summa	1 285 195	1 620 493
<i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>		
Försäkring	99 886	88 523
Bredbandskostnader/KabelTV	104 596	100 850
Ekonomisk förvaltning	82 318	68 595
Summa	286 800	257 968
Totalt	2 393 846	2 778 733

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 468	6 088
Administrationskostnader	12 653	15 430
Hemsida	3 500	3 374
Extern revision	43 844	32 500
Övriga	21 997	8 615
Summa	85 462	66 007

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	76 900	69 350
Sociala avgifter	14 584	12 339
Summa	91 484	81 689

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	570 130	570 130
Värmepumpar	6 646	29 156
Borrhål med slang	21 476	21 476
Rörinstallationer	10 781	10 781
Akkumulatortankar	6 000	6 000
Frånluftsfläkt	25 577	25 635
Styr och regler frånluftsfläkt	10 156	10 156
Frånluftsåtervinning	60 450	60 450
Porttelefon		33 657
Hissar	101 131	101 131
Laddstolpar	83 399	108 862
Summa	895 746	977 434

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	972 068	671 884
Räntekostnader, övriga	3 538	1 285
Summa	975 606	673 169

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-14 513 268	-13 779 483
-Årets avskrivning enligt plan	-711 216	-733 785
	-15 224 484	-14 513 268
Redovisat värde vid årets slut	133 102 153	133 813 369
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 768 535	2 768 535
-Nyanskaffningar		-
Vid årets slut	2 768 535	2 768 535
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 285 229	-1 041 578
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-184 530	-243 651
Vid årets slut	-1 469 759	-1 285 229
Redovisat värde vid årets slut	1 298 776	1 483 306

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
IF	27 381	25 856
Tele2	26 109	25 793
Ferla	9 337	-
Balder City	24 650	23 250
Vidarefakturerering Brf Fjällräven/Balder	22 262	22 462
	109 739	97 361

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår.

Not 12 Kortfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Handelsbanken	3,003	2025-12-02	9 200 000	-	-	9 200 000
Handelsbanken	0,65	2025-09-30	8 800 000	-	-	8 800 000
Handelsbanken	3,020	2025-08-28	12 600 000	-	-	12 600 000
			30 600 000	-	-	30 600 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	57 137	86 555
Förutbetalda avgifter	1 047 224	1 044 024
Övriga upplupna kostnader	162 478	233 198
	1 266 839	1 363 777

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar 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	2025-	Ossi Koukkula Vice ordförande	2025-
--	-------	----------------------------------	-------

Stefan Elm	2025-	Peter Beijron	2025-
------------	-------	---------------	-------

Anita Westerman	2025-
-----------------	-------

Min revisionsberättelse har lämnats den

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540742998

Dokument

ÅR Brf Silverräven 2024
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-03-05 08:17:40 CET (+0100) av Peter
Sohrner (PS)
Färdigställt 2025-03-06 14:10:47 CET (+0100)

Initierare

Peter Sohrner (PS)
RSM Stockholm AB
peter.sohrner@rsm.se
+46704169202

Signerare

Richard af Sandeberg (RaS)
richard@expanator.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Yngve W D af Sandeberg"
Signerade 2025-03-05 08:35:44 CET (+0100)

Ossi Matias Koukkula (OMK)
ossi.koukkula@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSSI
KOUKKULA"
Signerade 2025-03-06 14:04:24 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig
Göte Stefan Elm"
Signerade 2025-03-05 08:37:31 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Peter Beijron"
Signerade 2025-03-05 16:43:02 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540742998

Anita Vesterman (AV)
aniwes59@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA VESTERMAN"
Signerade 2025-03-05 16:21:20 CET (+0100)*

Richard Lindberg (RL)
richard.lindberg@rsm.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2025-03-06 14:10:47 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>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERRÄVEN

Org.nr 769604-7278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERRÄVEN för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-02-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERRÄVEN för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RSM Stockholm AB

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540745656

Dokument

RevB Silverräven
Huvuddokument
3 sidor
*Startades 2025-03-05 08:36:56 CET (+0100) av Peter
Sohrner (PS)*
Färdigställt 2025-03-06 14:12:20 CET (+0100)

Initierare

Peter Sohrner (PS)
RSM Stockholm AB
peter.sohrner@rsm.se
+46704169202

Signerare

Richard Lindberg (RL)
richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2025-03-06 14:12:20 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>

