

Brf Silverlöken

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Silverlöken
769622-9850
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silverlöken, 769622-9850, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen har del i samfälligheterna Göteborg Brämaregården GA:22 och Göteborg Kvillebäcken GA:5.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Cathy Popovska Hjelm	Ordförande	2024
Marcin Zwierzynski	Ledamot	2024
Eva Rung Thunfors	Ledamot	2024
Marika Österberg	Ledamot	2024
Jimmy Karlsson Lorentsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Alma Agic	Suppleant	2024
-----------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer och Konsulter AB	Auktoriserad revisor	
---	----------------------	--

Valberedning

Norollah Hassanzadeh Carina Ala-Katara	Sammanställande	
---	-----------------	--

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 79:1 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 81 lägenheter. Byggnaderna består av två flerbostadshus och ett underjordiskt parkeringsgarage, vilket ingår i en gemensamhetsanläggning. Byggnaderna är uppförda 2013 och fastighetens adresser är Färgfabriksgatan 6 och 8 samt Penselgatan 20.

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt samt 1 antennplats och 2 förråd med hyresrätt. I parkeringsgaraget som ingår i gemensamhetsanläggningen har föreningen 42 garageplatser och 3 MC-platser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	17	44	16

Total tomtarea:	2 125 kvm
Total bostadsarea:	6 155 kvm

Lokalförteckning

<i>Hyresgäst</i>	<i>Kontraktslängd / Förlängning</i>
Net4Mobility HB	2027-02-28 / 36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-01-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar till och med 2024-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Då föreningens hus är uppförda 2013 är föreningen befriad fastighetsavgift de första 15 åren (till och med 2028). Fastighetsskatt för garaget är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

- GA:5: Omfattar parkeringsgarage och innergård. Föreningens andelstal är 53 %.
- GA:22: Omfattar sopsugsanläggning och återvinningscentral. Föreningens andelstal är 4,80 %.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Tv och bredband
Göteborg Energi	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
KONE	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 130 893 kr och planerat underhåll för 113 548 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 559 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 91 kr per kvm.

Planerade åtgärder

Mindre åtgärder under 2024, vi följer vår långsiktiga underhållsplan fram till 2050. Årlig översyn av planen görs, vissa delar tillsammans med brf Cyklisten.

Utförda åtgärder 2023

- Miljöcertifiering godkänd.
- Serviceavtal avseende nödtelefon i hissar tecknat med Kone.
- Kone, omförhandlat bundet avtal för hissunderhåll 1 år, reducerad kostnad ca. 10.000:-/år.
- Kone, pga utebliven tidigare service/information till styrelsen inför arbete med hissarna förhandlades ett kostnadsfritt 24/7h monitoreringsavtal i 1 år (65.000:-).
- Telia, omförhandlat bundet avtal , till 1000Mb/s, fast pris i 5 år, reducerad kostnad ca. 130.000:-/år (innefattar även uppsagt bredband i styrelserum ca. 12.000:-/år).
- Bredablick, omförhandlat bundet tekniskt, ekonomiskt och trädgårdsavtal, reducerad kostnad på ca. 120.000:-.
- Planima, avtal uppsagt avseende administration/planering av fastighetsunderhåll. Styrelsen har övertagit administrationen, besparing ca. 13.000:-/år.
- Loopia, kostnad för hemsida, uppsagd. Besparing ca. 5.000:-/år. Styrelsen har skapat en kostnadsfri hemsida.
- AT-installation, avtal uppsagt, tjänsten nu hos SafeTeam, besparing ca. 10.000:-/år.
- Armbågskontakter har installerats vid samtliga portar av SafeTeam.
- Ansökt och fått elbidrag på ca. 41.000:-.
- Ny plantering Trädgård.
- Brandfläkt - motor utbytt.
- Ny ventilation fläkt/spjäll.
- Ny Telia TV Bredband, hårdvaru utbyten & ny bredbands installation 1000 Mbit.
- Brandinspektion.
- Målning garage linjer.
- Montering av ny nödtelefon i hiss.
- Filterbyte.

Utförda åtgärder

	År
Fortsatt arbete med Miljöcertifiering	2022
OVK-besiktning	2022
Påbörjat arbete med Miljöcertifiering	2021
Radonmätning	2020
Montering av nya rökluckor på innergård	2020
Byte till LED-belysning på innergård	2020
Tvätt av glasvägg mellan Penselgatan 20 och Färgfabriksgratan 6	2020
Uppsättning av fågelsiluetter på glasvägg	2020
Utökning av passagesystem	2019
Byte till LED-belysning i samtliga uppgångar	2019
Byte av garageport	2019
OVK-besiktning	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-13. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden varav ett (1) konstituerande möte. Dessutom har styrelsen haft tre (3) protokollförda möten med Brf Cyklisten avseende gemensamhetsanläggningen GA:5.

En städdag arrangerades under hösten där ca. 15 medlemmar deltog.

Styrelsens ord

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat för att förvalta föreningen på bästa sätt. Alla kostnader har ökat kraftigt varför styrelsens absoluta fokus har varit att omförhandla alla avtal vi har, även bundna, för att reducera våra kostnader så långt som möjligt (se utförda åtgärder ovan).

Ett av föreningens lån omförhandlades i november vilket kraftigt ökade räntekostnaderna. Ytterligare två lån kommer att omförhandlas i februari och mars 2024. Styrelsen beslutade därför en höjning av medlemsavgifterna på 25 % från 2024-01-01. Styrelsen har under 2022-2023 arbetat intensivt med Miljöcertifieringen. Föreningen blev initialt miljöcertifierad vid slutbesiktningen av fastigheterna men dåvarande styrelse missade att begära en omcertifiering när tiden för denna löpte ut, vilket ledde till att kravet nu var som att börja om från början avseende all dokumentation. Vi har under arbetet fått nya krav på dokumentation och undersökningar med kort tidsfrist varför arbetet varit mycket tungrott och tidskrävande vilket även påverkat medlemmarna då vi behövt tillgång till lägenheterna med kort varsel vid flera tillfällen. Arbetet har därför även dragit ut på tiden. Miljöcertifieringen blev godkänd 23-12-08 av Green Building Council, nivå silver, giltighetstid 10 år.

Styrelsen har själva utfört en del arbeten t ex bortforsling av skräp i källaren, städning av garage, injustering av dörrautomatik mm för att ytterligare försöka hålla kostnaderna nere. Styrelsen har noterat skräp i garage, soprum och övriga gemensamma utrymmen trots upprepade påminnelser till medlemmarna, vilket kan leda till ökade kostnader för föreningen. Styrelsen har under året utrett om individuell vattenmätning kan införas samt om laddplatser för elbilar kan installeras i garaget, den initiala kostnaden bedömdes för hög och vi har därför ej gått vidare med dessa frågor.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 132 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 25 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.silverloken.se.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 301	3 975	3 895	3 842
Resultat efter finansiella poster	-1 715	-1 032	-801	-630
Förändring av underhållsfond	445	486	797	413
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-162	480	400	959
Sparande, kr / kvm	64	157	195	229
Soliditet (%)	75	75	75	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	617	561	561	561
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	87	89	90
Driftskostnad, kr / kvm	289	313	274	251
Energikostnad, kr / kvm	116	128	114	89
Ränta, kr / kvm	268	77	60	85
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	91	79	129	67
Lån, kr / kvm	9 837	9 901	10 096	10 291
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 837	9 901	10 096	10 291
Räntekänslighet (%)	15,95	17,66	18,01	18,35
Snittränta (%)	2,72	0,77	0,60	0,82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	193 757 000	3 585 362	-11 503 148	-1 032 153
Disposition enligt föreningsstämma			-1 032 153	1 032 153
Avsättning till underhållsfond		559 000	-559 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-113 548	113 548	
Årets resultat				-1 714 931
Vid årets slut	193 757 000	4 030 814	-12 980 753	-1 714 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 535 301
Årets resultat före fondförändring	-1 714 931
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-559 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 548
Summa över/underskott	-14 695 684

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-14 695 684
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 227 484	3 857 993
Övriga rörelseintäkter	3	73 525	117 096
Summa rörelseintäkter		4 301 009	3 975 089
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 020 238	-2 080 240
Övriga externa kostnader	7	-225 339	-329 959
Personalkostnader	8	-139 362	-127 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 998 000	-1 998 000
Summa rörelsekostnader		-4 382 939	-4 536 151
Rörelseresultat		-81 930	-561 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 371	560
Räntekostnader		-1 648 372	-471 651
Summa finansiella poster		-1 633 001	-471 091
Resultat efter finansiella poster		-1 714 931	-1 032 153
Årets resultat		-1 714 931	-1 032 153

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	243 270 001	245 268 001
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		243 270 001	245 268 001

Summa anläggningstillgångar

		243 270 001	245 268 001
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		-	10 573
Övriga fordringar		48 421	6 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 133	140 123
Summa kortfristiga fordringar		116 554	156 991

Kassa och bank

	13	1 256 762	1 257 112
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		1 373 316	1 414 103
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		244 643 317	246 682 104
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Underhållsfond		4 030 814	3 585 362
Summa bundet eget kapital		197 787 814	197 342 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 980 753	-11 503 148
Årets resultat		-1 714 931	-1 032 153
Summa fritt eget kapital		-14 695 684	-12 535 301
Summa eget kapital		183 092 130	184 807 061
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	20 817 000
Summa långfristiga skulder		-	20 817 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	60 543 900	40 125 900
Leverantörsskulder		54 058	191 906
Skatteskulder		24 904	13 328
Övriga skulder		93 540	22 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	834 785	704 096
Summa kortfristiga skulder		61 551 187	41 058 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 643 317	246 682 104

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	-81 930	-561 062
Avskrivningar	1 998 000	1 998 000
	1 916 070	1 436 938
Erhållen ränta	15 371	560
Erlagd ränta	-1 648 372	-471 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	283 069	965 847
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	40 437	95 925
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	75 144	38 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	398 650	1 100 593
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	39 825 900	-
Amortering av låneskulder	-40 224 900	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-350	-99 407
Likvida medel vid årets början	1 257 112	1 356 519
Likvida medel vid årets slut	1 256 762	1 257 112

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 796 356	3 451 344
Hyror lokaler	53 442	48 209
Hyror p-platser/garage	372 886	358 440
Övriga objekt *	4 800	-
Summa	4 227 484	3 857 993

* Avser förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	19 380	10 764
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 468	6 851
Vidarefaktureringar	-	18 233
Intäktsföring historiska överskott *	-	44 085
Övriga intäkter **	49 677	7 215
Försäkringsersättningar	-	29 948
Summa	73 525	117 096

* Intäkt 2022 avser intäktsföring av historiska överskott från föreningens bildande.

** I posten övriga intäkter ingår det under 2023 41 558 kr i form av elstöd samt 6 615 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 165	38 847
VA & sanitet, installationer	6 750	275
Värme, installationer	-	9 074
Ventilation, installationer	72 670	3 146
Tele/tv/porttelefon, installationer	18 677	8 931
Markytor	-	4 766
Vattenskador	16 741	87 570
Skadedjur	2 890	-
Summa	130 893	152 609

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation, installationer	53 548	-
Hiss	60 000	-
Summa	113 548	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt *	32 360	32 380
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	292 174	289 363
OVK-besiktning	-	54 942
Besiktningkostnader	6 836	4 323
Snöröjning	16 837	15 853
Serviceavtal	58 906	55 017
Förbrukningsmaterial	2 614	564
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 718
El	130 843	214 110
Uppvärmning	377 672	373 565
Vatten och avlopp	203 010	197 437
Avfallshantering	1 500	2 803
Försäkringar	57 771	55 853
Systematiskt brandskyddsarbete	12 614	11 788
Gemensamhetsanläggning GA:22	136 227	188 946
Gemensamhetsanläggning GA:5	222 720	204 160
Tv och bredband	223 713	223 809
Summa	1 775 797	1 927 631

* Då föreningens hus är uppförda 2013 är föreningen befriad fastighetsavgift de första 15 åren (till och med 2028). Fastighetsskatt för garaget är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	730	-
Tele och post	10 074	14 298
Förvaltningskostnader	139 324	128 736
Revision	25 050	23 800
Självrisker vid skada	-	19 200
Bankkostnader	350	1 563
IT-tjänster	1 485	1 485
Underhållsplan	-	12 675
Övriga externa tjänster *	38 538	103 672
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 190	7 080
Vidarefaktureringar	-	15 850
Övriga externa kostnader	2 598	1 600
Summa	225 339	329 959

* Kostnad 2023 och 2022 avser miljöcertifiering.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Valberedning	2 000	1 000
Summa	107 000	97 600
Sociala avgifter	32 362	30 352
Summa	139 362	127 952

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 998 000	1 998 000
Summa	1 998 000	1 998 000

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	197 250 000	197 250 000
-Mark	66 000 000	66 000 000
Utgående anskaffningsvärden	263 250 000	263 250 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-17 981 999	-15 983 999
	-17 981 999	-15 983 999
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 998 000	-1 998 000
	-1 998 000	-1 998 000
Utgående avskrivningar	-19 979 999	-17 981 999
Redovisat värde	243 270 001	245 268 001
<i>Varav</i>		
Byggnader	177 270 001	179 268 001
Mark	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	3 238 000	3 238 000
Totalt taxeringsvärde	204 238 000	204 238 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>151 236 000</i>	<i>151 236 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	43 758	43 758
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	43 758	43 758
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-43 758	-43 758
	-43 758	-43 758
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-43 758	-43 758
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	-	29 120
Förutbetald försäkring	20 133	17 506
Förutbetalda kostnader	48 000	93 497
Summa	68 133	140 123

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	-	250
Transaktionskonto Handelsbanken	746 597	1 256 862
Transaktionskonto Nordea	510 165	-
Summa	1 256 762	1 257 112

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	60 543 900	40 125 900
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	20 817 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	60 543 900	60 942 900

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	60 543 900	60 942 900
Summa	60 543 900	60 942 900

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,69 %	2024-02-21	20 817 000	-	-	20 817 000
Nordea	Lån löst	Lån löst	18 162 900	-	18 162 900	-
Nordea	Lån löst	Lån löst	13 431 500	-	13 431 500	-
Nordea	Lån löst	Lån löst	8 531 500	-	8 531 500	-
Nordea *	4,56 %	2024-11-15	-	18 162 900	-	18 162 900
Nordea *	4,41 %	2024-03-15	-	13 431 500	-	13 431 500
Nordea *	4,49 %	2024-03-20	-	8 231 500	99 000	8 132 500
Summa			60 942 900	39 825 900	40 224 900	60 543 900

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	138 991	126 952
Upplupna räntekostnader	165 723	91 155
Förutbetalda intäkter	360 999	333 506
Upplupna revisionsarvoden	24 900	23 600
Upplupna driftskostnader	144 172	128 883
Summa	834 785	704 096

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	69 543 000	69 543 000
Summa ställda säkerheter	69 543 000	69 543 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cathy Popovska Hjelm
Styrelseordförande

Marcin Zwierzynski

Eva Rung Thunfors

Marika Österberg

Jimmy Karlsson Lorentsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift
Adact Revisorer och Konsulter AB

Håkan Kjellström,
Auktoriserad revisor



Brf Silverlöken, årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 08:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

6628A748E86F2

APR 25 2024 08:36AM



Apr 24 2024 08:35AM	
Apr 24 2024 01:44PM	Cathy Popovska Hjelm granskade dokumentet:
Apr 24 2024 01:44PM	 CATHY CATHARINA POPOVSKA HJELM signerade dokumentet
Apr 24 2024 09:43AM	Marcin Zwierzynski granskade dokumentet:
Apr 24 2024 09:43AM	 Marcin Zwierzynski signerade dokumentet
Apr 24 2024 09:15AM	Eva Rung Thunfors granskade dokumentet:
Apr 24 2024 09:24AM	 EVA RUNG THUNFORS signerade dokumentet
Apr 24 2024 03:30PM	Marika Österberg granskade dokumentet:
Apr 24 2024 03:31PM	 MARIKA HANNELE ÖSTERBERG signerade dokumentet
Apr 24 2024 04:01PM	Jimmy Lorentsson granskade dokumentet:
Apr 24 2024 04:12PM	 Jimmy Peter Karlsson Lorentsson signerade dokumentet
Apr 25 2024 08:36AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Apr 25 2024 08:36AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 25 2024 08:36AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverlöken

Org.nr. 769622-9850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverlöken för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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 den 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. Den 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 upphöra med 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. Risker 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 Silverlöken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor


Brf Silverlöken, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 01:34PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
6628A914DE1A2
APR 25 2024 01:34PM

Registrerade händelser

Apr 24 2024 08:40AM	
Apr 25 2024 01:33PM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Apr 25 2024 01:34PM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 25 2024 01:34PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

