

Årsredovisning

för

Brf Silverlöken

769622-9850

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Silverlöken, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

**Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 april 2011.
Stadgarna revideras april 2016.**

Föreningens byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 79:1 i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet består av två flerfamiljshus med totalt 81 bostadsrätter samt ett underjordiskt parkeringsgarage som ingår i en gemensamhetsanläggning. Den totala boarean (BOA) är 6 155 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
44 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Entreprenaden blev godkänd den 19 september 2013. Garantitiden är fem år och började löpa den 19 september 2013 till den 19 september 2018.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar (GA). Den ena gemensamhetsanläggningen (GA:5) omfattar parkeringsgaraget och innergård med ett andelstal av 53% och den andra gemensamhetsanläggningen (GA:22) avser sopsugsanläggning och återvinningscentral med ett andelstal 8 050/167 834.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 133 673 000 kr, varav byggnadsvärdet är 95 673 000 kr och markvärdet 38 000 000 kr. Värdeåret är 2013.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med GUAB för den tekniska förvaltningen och Marias Fastighetservice gällande städning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2012.

Arvoden

Stämman beslöt att årsarvodet för styrelsen skall vara ett prisbasbelopp (44 300 kr år 2016) exklusive sociala avgifter att fördelas mellan ledamöterna. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 534 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter BOA och LOA (lokalarea) exklusive arean för garage. Enligt underhållsplanen från 2015 bör avsättning till fastighetsunderhåll göras med 413 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntevillkor och omsättningstidpunkt framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrik Svan Anna Borcic Katarina Borcic Henrik Lindahl Michael Bech
Suppleanter	Björn Larsson Maria Lundqvist Catharina Bergdahl Marie-Louise Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft **XX** (10) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert, verksam hos Förenade Revisorer som ordinarie.
Henrik Lundin, verksam hos Lundin Revisionsbyrå som suppleant.
Fredrik Lindvall, internrevisor

Valberedning

Fredrik Lindvall
Terje Eriksson
Rolf Petzell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Källar- och entrédörrar har förstärkts med brytskydd. Inglasning av ett stort antal balkonger har genomförts. Under slutet av året har NCC genomfört arbeten i lägenheter utifrån 2-års garantibesiktningen som genomfördes under hösten. Arbetet avslutas under 2016. Genomgång av brandskydd och underhållsbehov har resulterat i att Brandskyddsrutin och Underhållsplan är upprättade.

Under 2015 har styrelsen valt att låta låneränta för lån med rörlig ränta fortlöpa som rörlig (avstämning sker kvartalsvis).

Styrelsen har haft möte med styrelsen för Brf Cyklisten ang. GA:5 (garage och innergård). Ansvarområden inom styrelsen har fördelats. Följande nya områden har tillsatts

- Fastighetsansvarig
- Ekonomiansvarig
- Informationsansvarig

En grupp för att sköta planteringarna mot Färgfabriksgatan har skapats.

Avtal för teknisk förvaltning och städning av trapphus har upphandlats. Nya entreprenörer tillträder 2016-01-01. Teknisk förvaltning: GUAB, städning: Marias fastighetsservice.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 135 (137) medlemmar. Under året har 15 (20) tillträtt samt 17 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid elva (tolv) antal överlåtelse. **Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.**

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 582	3 627	3 577	0
Resultat efter finansiella poster	-970	-1 423	-1 495	0
Soliditet (%)	73,4	73,2	73,2	71,4
Resultat exkl avskrivningar	1 036	579	508	0
Fastighetslån kr/kvm	11 055	11 250	11 299	11 299
Årsavgifter kr/kvm	534	534	534	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 317 751	48 439 249	237 362	-1 679 820	-1 422 674	190 891 868
Disposition av föregående års resultat:			413 000	-1 835 674	1 422 674	0
Årets resultat					-970 438	-970 438
Belopp vid årets utgång	145 317 751	48 439 249	650 362	-3 515 494	-970 438	189 921 430

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 515 494
årets förlust	-970 438
	-4 485 932

behandlas så att avsättning till yttre fond enligt underhållsplan i ny räkning överföres	413 000
	-4 898 932
	-4 485 932

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 581 572	3 626 964
Summa rörelseintäkter		3 581 572	3 626 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 443 036	-1 535 538
Övriga externa kostnader	4	-251 929	-159 324
Personalkostnader	5	-57 300	-58 290
Avskrivningar	6, 7	-2 006 753	-2 003 142
Summa rörelsekostnader		-3 759 018	-3 756 294
Rörelseresultat		-177 446	-129 330
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		508	1 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 501	-1 294 872
Summa finansiella poster		-792 993	-1 293 344
Resultat efter finansiella poster		-970 438	-1 422 674
Årets resultat		-970 438	-1 422 674

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	257 256 000	259 254 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	24 722	15 420
Pågående nyanläggningar	8	0	15 574
Summa materiella anläggningstillgångar		257 280 722	259 284 994
Summa anläggningstillgångar		257 280 722	259 284 994
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 591
Övriga fordringar	9	1 252 721	1 457 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	154 182	102 397
Summa kortfristiga fordringar		1 406 903	1 563 015
Summa omsättningstillgångar		1 406 903	1 563 015
SUMMA TILLGÅNGAR		258 687 625	260 848 009

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Fond för yttre underhåll		650 362	237 362
Summa bundet eget kapital		194 407 362	193 994 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 515 494	-1 679 820
Årets resultat		-970 438	-1 422 674
Summa fritt eget kapital		-4 485 932	-3 102 494
Summa eget kapital		189 921 430	190 891 868
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	66 842 900	68 043 000
Summa långfristiga skulder		66 842 900	68 043 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		191 192	161 249
Skatteskulder		44 950	56 440
Övriga skulder	12	4 122	35 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	483 031	459 723
Summa kortfristiga skulder		1 923 295	1 913 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 687 625	260 848 009

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-970 438	-1 422 674
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 006 753	2 003 142
Förändring skatteskuld/fordran		-13 855	495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 022 460	580 963
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 591	-3 591
Förändring av kortfristiga fordringar		-51 785	-29 477
Förändring av leverantörsskulder		29 943	-38 786
Förändring av kortfristiga skulder		-8 299	29 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten		995 910	538 393
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 055	-6 427
Omklassificering av pågående arbeten		15 574	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 481	-6 427
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 200 100	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 100	-300 000
Årets kassaflöde		-206 671	231 966
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 422 167	1 190 201
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 215 496	1 422 167

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 286 680	3 286 680
P-plats och garage	294 892	340 284
	3 581 572	3 626 964

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	87 852	253 992
Trädgårdsskötsel	48 772	0
Städkostnader	74 421	0
Snöröjning/sandning	25 311	1 380
Hisskostnader	17 681	17 839
Gemensamhetsanläggning GA:22	138 348	153 122
Gemensamhetsanläggning GA:5	104 827	84 196
Reparationer	17 289	16 493
Hissreparationer	0	19 303
Planerat underhåll	11 579	132 897
Fastighetsel	93 741	89 437
Uppvärmning	364 942	334 024
Vatten och avlopp	177 285	164 998
Avfallshantering	2 543	0
Försäkringskostnader	39 384	38 083
Kabel-tv	3 760	0
Bredband	197 632	201 272
Förbrukningsinventarier	0	3 843
Förbrukningsmaterial	37 669	23 152
Övriga driftskostnader	0	1 507
	1 443 036	1 535 538

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	16 730	28 220
Hemsida	4 860	6 182
Porto	5 566	4 980
Föreningsgemensamma kostnader	2 240	7 202
Revisionsarvode	20 802	18 750
Ekonomisk förvaltning	83 148	85 665
Bankkostnader	3 000	2 000
Konsultarvoden	17 816	0
Underhållsplan	75 551	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 610	0
Årsredovisning tryck	3 057	5 175
Kreditupplysning	2 000	0
Övriga poster	10 549	1 150
	251 929	159 324

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	44 300	44 500
Sociala avgifter	13 000	13 790
	57 300	58 290

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader	199 773 000	199 773 000
Investeringsmoms	-2 523 000	-2 523 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	197 250 000	197 250 000
Ingående avskrivningar	-3 996 000	-1 998 000
Årets avskrivningar	-1 998 000	-1 998 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 994 000	-3 996 000
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	257 256 000	259 254 000
Taxeringsvärden byggnader	95 673 000	83 822 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	19 200 000
	133 673 000	103 022 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	25 703	25 703
Inköp	18 055	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 758	25 703
Ingående avskrivningar	-10 283	-5 141
Årets avskrivningar	-8 753	-5 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 036	-10 283
Utgående redovisat värde	24 722	15 420

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 574	15 574
Omklassificering	-15 574	0
	0	15 574

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	37 225	34 860
Avräkningskonto förvaltare	1 215 496	1 422 167
	1 252 721	1 457 027

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	13 195	12 993
Underhållsplanering	4 931	0
Gemensamhetsanläggning sopsug	0	34 587
Ekonomisk förvaltning	23 396	22 516
Webbtidning	0	1 222
Medlemskap bostadsrätterna	6 610	6 610
Bredband	49 938	0
Garagehyra	56 112	24 469
	154 182	102 397

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	1,14	2020-02-19	20 817 000	0
Nordea	0,31	2017-03-17	20 863 000	0
Nordea	0,29	2017-03-17	7 000 000	0
SEB	2,45	2017-11-29	19 362 900	20 562 900
SEB	0,70	2016-03-15	0	20 862 900
SEB	0,67	2016-03-15	0	27 817 200
Avgår kortfristig del			-1 200 000	-1 200 000
			66 842 900	68 043 000

Förfaller ett till fem år från balansdagen: 6 000 000 kr

Förfaller senare än fem år från balansdagen: 62 042 900 kr

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Moms	4 122	12 305
Personalskatt	0	11 442
Sociala avgifter	0	11 982
	4 122	35 729

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	15 405	8 942
Styrelsearvoden	59 091	14 791
Sociala avgifter	17 487	4 487
Revision	19 000	17 000
Fastighetskötsel	0	19 224
Fastighetskötsel gemensamhetsanl.	7 000	3 833
Fastighetsel	8 090	7 389
Fjärrvärme	48 643	45 043
Vatten- och avlopp	14 000	12 988
Förutbetalda avgifter och hyror	294 315	326 026
	483 031	459 723

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

XXXXXXXXXXXXXX

Not 15 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	69 543 000	69 543 000
	69 543 000	69 543 000

Göteborg

Fredrik Svan

Michael Bech

Katarina Borcic

Anna Borcic

Henrik Lindahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Fredrik Lindvall
Intern revisor