

Årsredovisning

för

Brf Silverlöken

769622-9850

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Silverlöken, Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 april 2011..

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årsskiftet 108 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 79:1 i Göteborgs kommun.

Föreningens byggnad består av två flerfamiljshus med totalt 81 bostadsrätter samt ett underjordiskt parkeringsgarage.

Inflyttning i fastigheten har skett från september 2013 till januari 2014.

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

Den totala boytan är beräknad till ca 6 155 kvm.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte som hölls med samtliga besiktningsmän den 19 september 2013.

Garantitiden är fem år och började löpa den 19 september 2013 till den 19 september 2018.

Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2014-12-31.

Föreningen har tecknat avtal med MBA Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Samfällighet

Föreningen kommer vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar för parkeringsgaraget och ovanliggande gårdsanläggning samt för sopsug.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i en gemensamhetsanläggning avseende gårdsanläggning och underjordiskt garage samt gemensamhetsanläggning Brämaregården GA:22 avseende sopsugsanläggning och ÅV-central vilken förvaltas av Kvillebäcken Sopsug samfällighetsförening. Andelstal för garagesamfälligheten är 53 % och för Brämaregården GA:22 8 050/167 834. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 221 000 kr/år.

Verksamhet under året som gått

Under 2013 tog styrelsen beslut om att förtidsbinda räntorna, varigenom årsavgifterna sänktes. Styrelsen har under året tagit initiativ till inglasning av balkonger för de medlemmar som så önskar. Ansvarområden inom styrelsen har fördelats. Det har även tagits beslut om att föreningen skall ha en hemsida.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2013 haft följande sammansättning:

Tomas Hedberg	ordförande
Katarina Kjellqvist	ledamot
Ali Fazli	ledamot
Mats Pettersson	ledamot
Gunnar Olofsson	ledamot
Marie-Louise Johansson	ledamot

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

Revisorer

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

Föreningens ekonomi

Avräkning mot NCC Boende AB

Tidpunkten för slutlig avräkning är fastställd till 2013-12-31. Entreprenören svarar för föreningens samtliga kostnader samt uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadskontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten 2013-12-31 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning;

Anskaffningskostnad	265 773 000	Insatser	145 317 751
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	48 439 249
		Fastighetslån	69 543 000
		Avdragsrätt mervärdesskatt	2 523 000
S:a anskaffningskostnad	265 823 000	S:a finansiering	265 823 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 265 823 000 kr, varav marken ingår med 66 000 000 kr.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 725 kr/kvm BOA per år.

Arvoden

Stämman beslöt att årsarvodet skall vara ett prisbasbelopp (44 500 kr år 2013) exklusive sociala avgifter att fördelas mellan ledamöterna.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Värdeår fastställt till år 2013.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Silverlöken
769622-9850

4(10)

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
ÅRETS RESULTAT		0	0

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	1	197 250 000	0
Mark		66 000 000	0
Pågående nyanläggningar	2	0	188 484 000
Inventarier och maskiner	3	13 328	0
Summa materiella anläggningstillgångar		263 263 328	188 484 000
Summa anläggningstillgångar		263 263 328	188 484 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	4	3 225 250	339 000
Hyses- och avgiftsfordringar		2 950	0
Övriga fordringar	5	529 503	975 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	105 856	0
Avräkningskonto förvaltare		4 440 682	2 087 440
Summa kortfristiga fordringar		8 304 241	3 401 947
Summa omsättningstillgångar		8 304 241	3 401 947
SUMMA TILLGÅNGAR		271 567 569	191 885 947

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		145 317 751	2 091 100
Upplåtelseavgift		48 439 249	0
Föreningens fond för yttre underhåll		52 712	0
Summa bundet eget kapital		193 809 712	2 091 100
Summa eget kapital		193 809 712	2 091 100
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	69 543 000	0
Byggnadskreditiv		0	153 440 784
Summa långfristiga skulder		69 543 000	153 440 784
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 961	36 003 813
Övriga skulder	9	7 681 185	339 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	413 711	11 250
Summa kortfristiga skulder		8 214 857	36 354 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		271 567 569	191 885 947
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		69 543 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Balansräkning

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter av förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning byggnad beräknas på byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde och kommer att skrivas av enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan, med början 2014.

Noter

1 Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	11 289 000	0
Omklassificeringar	188 484 000	0
Investeringsmoms	-2 523 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 250 000	0
Utgående redovisat värde	197 250 000	0
2 Pågående nyanläggningar	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 484 000	0
Inköp	0	188 484 000
Omklassificeringar	-188 484 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	188 484 000
Utgående balans	0	188 484 000

3 Inventarier och maskiner

Datautrustning

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	13 328	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 328	0
Utgående redovisat värde	13 328	0

4 Kundfordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Insats inbetald 2014 01 31	3 225 250	0

5 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Fordran på NCC	496 171	0
Upplupna parkeringshyror	22 313	0
Kreditnota	11 019	0
	529 503	0

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Hemsida	1 397	0
Syncronisera, utredning balkonger	2 250	0
Electro Team AB, taggar	13 063	0
Försäkringspremie 2014-01-01 - 2014-05-15	13 112	0
Fastum UBC, ekonomisk förvaltning	14 000	0
Telia Bredband	37 378	0
Samfällighet, sopsug	24 656	0
	105 856	0

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter
Belopp vid årets ingång	2 091 100	
Ökning av insatskapital	143 226 651	48 439 249
Belopp vid årets utgång	145 317 751	48 439 249

8 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
SEB, 1,98 % bunden till 2015 11 28	20 862 900	0
SEB, 2,21 % bunden till 2015 11 30	27 817 200	0
SEB, 2,45 % bunden till 2017 11 29	20 862 900	0
	69 543 000	0

9 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skuld till NCC enl avräkning 2013 12 31	10 078 641	0
För högt inbetald insats, återbetald 2014	114 750	0
Momsskuld, parkeringshyror	10 794	0
Momsfordran, investeringsmoms	-2 523 000	0
	7 681 185	0

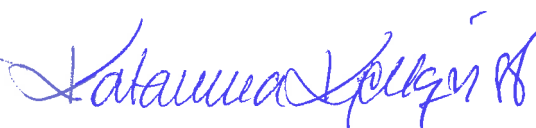
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
MBA Fastighetsservice	26 291	0
Fjärrvärme	41 610	0
Bankavgift	150	0
Styrelsearvoden	15 252	0
Sociala avgifter	4 792	0
Räntor	133 672	0
Förutbetalda avgifter	191 944	0
	413 711	0

Göteborg 2014-04-23



Tomas Hedberg



Katarina Kjellqvist



Ali Fazli



Mats Pettersson



Gunnar Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5-2014.



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Silverlöken
Org.nr. 769622-9850

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Silverlöken för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Silverlöken för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 2 maj 2014



Per Gillmert
Auktoriserad revisor