



Årsredovisning 2019



Brf Silverlöken

Org nr 769622-9850

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Silverlöken, med säte i Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 28 juli 2017.

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 6 158 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.

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 (4,80%).

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är 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 170 980 000 kr, varav byggnadsvärdet är 113 980 000 kr och markvärdet 57 000 000 kr. Värdeåret är 2013.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

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 två prisbasbelopp 93 000 kr 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 560 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 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 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 april 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Albert Aguilar Mats Bergdahl Eva Rung Thunfors Thomas Silvergrund Fredric Svan Norollah Hassansadeh Terje Eriksson
Suppleanter	Malin Johansson Kathy Popovska Hjelm

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (10) protokollförda sammanträden samt två gemensamt med brf Cyklisten som vi har gården ihop med.

Revisorer

Per Gillmert, verksam hos Förenade Revisorer som ordinarie.
Fredrik Lindvall, internrevisor

Valberedning

Chatarina Bergdahl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Plantering av nya växter och lökar i trädgården,
- Sandlådan har tagits bort och stenläggning utförd.
- Passagesystemet på dörrarna är slutfört.
- Lampbyte till LED är gjort i samtliga uppgångar.
- Garageporten är utbytt.
- Lån har omförhandlats till en lägre ränta än vi haft tidigare.
- OVK - obligatorisk ventilationskontroll är utförd och godkänd.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 129 (133) medlemmar. Under året har 14 (8) tillträtt samt 18 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid elva (sju) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 849	3 819	3 630	3 582	3 627
Resultat efter finansiella poster	-1 162	-576	-914	-970	-1 423
Soliditet (%)	74,1	73,9	73,6	73,4	73,2
Resultat exkl avskrivningar	840	1 430	1 093	1 036	579
Fastighetslån kr/kvm	10 481	10 676	10 909	11 055	11 250
Årsavgifter kr/kvm	560	560	534	534	534

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	1 476 362	-6 225 703	-576 440	188 431 219
Disposition av föregående års resultat:			413 000	-989 440	576 440	0
Årets resultat					-1 164 135	-1 164 135
Belopp vid årets utgång	145 317 751	48 439 249	1 889 362	-7 215 143	-1 164 135	187 267 084

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 215 143
årets förlust	-1 161 744
	-8 376 887

behandlas så att	
avsättning enligt föreningens stadgar till enligt underhållsplan	413 000
i ny räkning överföres	-8 789 887
	-8 376 887

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 848 815	3 819 024
Summa rörelseintäkter		3 848 815	3 819 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 095 002	-1 489 424
Övriga externa kostnader	4	-186 461	-188 922
Personalkostnader	5	-118 500	-117 611
Avskrivningar		-2 001 610	-2 006 415
Summa rörelsekostnader		-4 401 573	-3 802 372
Rörelseresultat		-552 757	16 652
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 987	-593 092
Summa finansiella poster		-608 987	-593 092
Resultat efter finansiella poster		-1 161 744	-576 440
Årets resultat		-1 161 744	-576 440

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	251 262 000	253 260 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 611	7 221
Summa materiella anläggningstillgångar		251 265 611	253 267 221
Summa anläggningstillgångar		251 265 611	253 267 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 193 657	1 501 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	114 171	201 277
Summa kortfristiga fordringar		1 307 828	1 702 517
Summa omsättningstillgångar		1 307 828	1 702 517
SUMMA TILLGÅNGAR		252 573 439	254 969 738

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Fond för yttre underhåll		1 889 362	1 476 362
Summa bundet eget kapital		195 646 362	195 233 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 215 143	-6 225 703
Årets resultat		-1 161 744	-576 440
Summa fritt eget kapital		-8 376 887	-6 802 143
Summa eget kapital		187 269 475	188 431 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	63 342 900	64 542 900
Summa långfristiga skulder		63 342 900	64 542 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		149 994	216 796
Skatteskulder		36 530	33 460
Övriga skulder		10 895	1 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	563 645	543 677
Summa kortfristiga skulder		1 961 064	1 995 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 573 439	254 969 738

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 161 744	-576 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 001 610	2 006 415
Förändring skatteskuld/fordran		-12 649	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		827 217	1 429 975
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		87 106	-77 333
Förändring av leverantörsskulder		-66 802	84 843
Förändring av kortfristiga skulder		29 177	-32 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten		876 698	1 405 015
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 200 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-1 400 000
Årets kassaflöde		-323 302	5 015
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 475 605	1 470 589
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 152 303	1 475 604

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

	2019	2018
Årsavgifter	3 451 344	3 451 344
Hyror lokaler	44 135	34 615
P-plats och garage	349 155	333 064
Avgift andrahandsupplåtelse	4 181	0
	3 848 815	3 819 023

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	105 755	91 493
Trädgårdsskötsel	377	475
Städkostnader	77 942	76 676
Snöröjning/sandning	25 845	17 654
Hisskostnader	47 461	34 258
Besiktningkostnader	31 743	12 113
Gemensamhetsanläggning GA:22	157 168	181 206
Gemensamhetsanläggning GA:5	147 049	151 766
Reparationer	83 180	14 695
Trivselåtgärder	2 632	0
Planerat underhåll	437 882	0
Fastighetsel	135 680	128 805
Uppvärmning	309 955	348 796
Vatten och avlopp	145 232	149 776
Försäkringskostnader	43 438	40 380
Bredband	201 830	199 751
Förbrukningsinventarier	132 716	5 754
Förbrukningsmaterial	9 117	35 825
	2 095 002	1 489 423

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	19 800	16 730
Hemsida	3 820	3 704
Porto	4 916	6 145
Föreningsgemensamma kostnader	11 989	9 542
Revisionsarvode	21 042	21 000
Ekonomisk förvaltning	89 456	87 272
Bankkostnader	2 040	2 800
Bredband	4 066	9 986
Juridisk konsultation	3 882	9 690
Underhållsplan	12 531	12 321
Medlems-/föreningsavgifter	6 740	6 610
Kreditupplysning	4 956	1 750
Övriga poster	1 223	1 372
	186 461	188 922

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	90 000	90 098
Arvode valberedning	500	500
Sociala avgifter	28 000	27 013
	118 500	117 611

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	197 250 000	197 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	197 250 000	197 250 000
Ingående avskrivningar	-9 990 000	-7 992 000
Årets avskrivningar	-1 998 000	-1 998 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 988 000	-9 990 000
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	251 262 000	253 260 000
Taxeringsvärden byggnader	113 980 000	95 673 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	38 000 000
	170 980 000	133 673 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 758	43 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 758	43 758
Ingående avskrivningar	-36 537	-28 122
Årets avskrivningar	-3 610	-8 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 147	-36 537
Utgående redovisat värde	3 611	7 221

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	41 354	25 635
Avräkningskonto förvaltare	1 152 303	1 475 605
	1 193 657	1 501 240

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	15 122	13 193
Underhållsplanering	4 875	4 731
Gemensamhetsanläggning sopsug	30 876	43 341
Ekonomisk förvaltning	22 804	22 364
Medlemskap bostadsrätterna	6 870	6 740
Bredband	0	49 938
Garagehyra	29 357	56 884
Brandskydd	4 267	4 086
	114 171	201 277

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,14	2020-02-19	20 817 000	20 817 000
Nordea	0,739	2020-11-13	18 462 900	18 462 900
Nordea	0,77	2020-03-19	13 431 500	13 431 500
Nordea	1,05	2021-03-17	11 831 500	13 031 500
kortfristig del av skulden			-1 200 000	-1 200 000
			63 342 900	64 542 900

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	35 676	30 124
Styrelsearvoden	87 028	86 526
Sociala avgifter	26 311	25 803
Revision	21 000	21 578
Fastighetskötsel gemensamhetsanl.	7 446	7 215
Fastighetsel	8 404	12 043
Fjärrvärme	44 182	49 275
Vatten- och avlopp	0	10 000
Förbrukningsmaterial	1 857	0
Förutbetalda avgifter och hyror	331 741	301 113
	563 645	543 677

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	69 543 000	69 543 000
	69 543 000	69 543 000

Göteborg den _____ 2020

Fredric Svan

Terje Eriksson

Eva Rung Thunfors

Mats Bergdahl

Albert Aguilar

Norollah Hassanzadeh

Thomas Silvergrund

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ 2020

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Fredrik Lindvall
Intern revisor