

# **Årsredovisning**

**för**

# **Brf Silverlöken**

769622-9850

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Silverlöken i Göteborgs kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

#### 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 boytan 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 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 103 022 000 kr, varav byggnadsvärdet är 83 822 000 kr och markvärdet 19 200 000 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 2016-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har under verksamhetsåret haft avtal med MBA Fastighetservice AB gällande teknisk förvaltning. Förvaltningen har omfattat fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning. Avtalet upphörde 2015-12-31. Nytt avtal är tecknat 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 (44 500 kr år 2015) 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 boyta 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 bostadsarea och lokalarea exklusive arean för garage.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntevillkor och omsättningstidpunkt framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gunnar Olofsson Marie-Louise Johansson Katarina Kjellqvist Henrik Lindahl Michael Bech	Ordförande Sekreterare
Suppleanter	Anna Borcic Katarina Borcic Annika Jannesson Fredrik Svan	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.  
En extrastämma hölls den 9 juni 2015 där beslut togs om nya stadgar.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Stefan Olsson Sammankallande  
Fredrik Lindvall  
Rolf Petzell

#### *Väsentliga händelser under och efter 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).

Ansvarsområden 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.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	3 286 680	3 286 117
Hyror och övriga intäkter	341 813	302 656
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 049 002	-3 069 486
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	579 491	519 287
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-47 525	-3 769 768
Årets amorteringar	-300 000	0
Förändring likvida medel	231 966	-3 250 481
Likvida medel vid årets början	1 190 201	4 440 682
Likvida medel vid årets slut	1 422 167	1 190 201

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 137 (133) medlemmar. Under året har 20 (25) tillträtt samt 16 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (15) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning, tkr	3 627	3 577	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 423	-1 495	0
Soliditet (%)	73,2	73,2	70,8
Resultat exkl avskrivningar, tkr	579	508	0
Fastighetslån kr/kvm	11 250	11 299	11 299
Årsavgifter kr/kvm	534	534	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper not 1.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 679 820
årets förlust	-1 422 674
	<b>-3 102 494</b>
behandlas så att	
avsättning enligt föreningens stadgar till enligt underhållsplan	413 000
ianspråktagande av medel från yttre fond	-132 897
i ny räkning överföres	-3 382 597
	<b>-3 102 494</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 626 964	3 577 457
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 626 964</b>	<b>3 577 457</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 535 538	-1 374 257
Övriga externa kostnader	4	-159 324	-172 687
Personalkostnader	5	-58 290	-54 500
Avskrivningar	6, 7	-2 003 142	-2 003 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 756 294</b>	<b>-3 604 585</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-129 330</b>	<b>-27 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 528	11 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 294 872	-1 479 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 293 344</b>	<b>-1 468 042</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 422 674</b>	<b>-1 495 170</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 422 674</b>	<b>-1 495 170</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	259 254 000	261 252 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 420	20 562
Pågående nyanläggningar	8	15 574	9 146
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>259 284 994</b>	<b>261 281 708</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>259 284 994</b>	<b>261 281 708</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 591	0
Övriga fordringar	9	1 457 027	1 197 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	102 397	72 920
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 563 015</b>	<b>1 270 256</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 563 015</b>	<b>1 270 256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>260 848 009</b>	<b>262 551 964</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Fond för yttre underhåll		237 362	52 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>193 994 362</b>	<b>193 809 712</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 679 820	0
Årets resultat		-1 422 674	-1 495 170
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 102 494</b>	<b>-1 495 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>190 891 868</b>	<b>192 314 542</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	68 043 000	69 543 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 043 000</b>	<b>69 543 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 200 000	0
Leverantörsskulder		161 249	200 035
Skatteskulder		28 220	0
Övriga skulder	13	63 949	42 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	459 723	452 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 913 141</b>	<b>694 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>260 848 009</b>	<b>262 551 964</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 69 543 000 69 543 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter med boyta av föreningens fastighet.

### Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 286 680	3 286 117
P-plats och garage	340 284	291 340
	<b>3 626 964</b>	<b>3 577 457</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	253 992	263 769
Snöröjning/sandning	1 380	3 689
Hisskostnader	17 839	17 666
Gemensamhetsanläggning GA:22	153 122	197 031
Gemensamhetsanläggning GA:5	84 196	26 170
Reparationer	16 493	13 267
Hissreparationer	19 303	10 392
Planerat underhåll	132 897	2 905
El	89 437	101 871
Värme	334 024	322 963
Vatten och avlopp	164 998	132 661
Försäkringskostnader	38 083	37 305
Bredband	201 272	202 737
Förbrukningsinventarier	3 843	7 091
Övriga driftskostnader	1 507	0
Förbrukningsmaterial	23 152	34 740
	<b>1 535 538</b>	<b>1 374 257</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	28 220	28 220
Porto	4 980	140
Föreningsgemensamma kostnader	7 202	2 536
Revisionsarvode	18 750	17 000
Ekonomisk förvaltning	85 665	81 502
Bankkostnader	2 000	2 401
Konsultarvoden	0	27 314
Hemsida	6 182	2 589
Övriga poster	6 325	10 985
	<b>159 324</b>	<b>172 687</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 790	10 000
	<b>58 290</b>	<b>54 500</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	199 773 000	199 773 000
Investeringsmoms	-2 523 000	-2 523 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 250 000</b>	<b>197 250 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 998 000	
Årets avskrivningar	-1 998 000	-1 998 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 996 000</b>	<b>-1 998 000</b>
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>259 254 000</b>	<b>261 252 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	83 822 000	83 822 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	<b>103 022 000</b>	<b>103 022 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	25 703	13 328
Inköp	0	12 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 703</b>	<b>25 703</b>
Ingående avskrivningar	-5 141	0
Årets avskrivningar	-5 142	-5 141
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 283</b>	<b>-5 141</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 420</b>	<b>20 562</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 146	0
Inköp	6 428	9 146
	<b>15 574</b>	<b>9 146</b>

Projektet avser inglasning av balkonger.

### Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	34 860	7 135
Avräkningskonto förvaltare	1 422 167	1 190 201
	<b>1 457 027</b>	<b>1 197 336</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	12 993	12 096
Gemensamhetsanläggning sopsug	34 587	38 242
Ekonomisk förvaltning	22 516	22 582
Webbtidning	1 222	0
Medlemskap Bostadsrätterna	6 610	0
Garagehyra	24 469	0
	<b>102 397</b>	<b>72 920</b>

### Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	145 317 751	48 439 249	52 712		-1 495 170
Disposition av föregående års resultat:			184 650	-1 679 820	1 495 170
Årets resultat					-1 422 674
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>145 317 751</b>	<b>48 439 249</b>	<b>237 362</b>	<b>-1 679 820</b>	<b>-1 422 674</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	0,70	2016-03-15	20 862 900	20 862 900
SEB	0,67	2016-03-15	27 817 200	27 817 200
SEB	2,45	2017-11-29	20 562 900	20 862 900
Avgår kortfristig del			-1 200 000	0
			<b>68 043 000</b>	<b>69 543 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Beräknad fastighetsskatt	28 220	28 220
Redovisningskonto för moms	12 305	13 991
Personalskatt	11 442	0
Sociala avgifter	11 982	0
	<b>63 949</b>	<b>42 211</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Räntekostnader	8 942	19 780
Styrelsearvoden	14 791	55 599
Beräknade sociala avgifter	4 487	13 487
Revisionsarvode	17 000	17 000
Fastighetskötsel	19 224	19 374
Fastighetskötsel gemensamhetsanl.	3 833	3 749
El	7 389	0
Fjärrvärme	45 043	0
Vatten och avlopp	12 988	10 607
Förutbetalda avgifter och hyror	326 026	312 580
	<b>459 723</b>	<b>452 176</b>

Göteborg

Marie-Louise Johansson

Michael Bech

Gunnar Olofsson

Katarina Kjellqvist

Henrik Lindahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor