

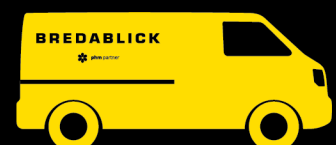
Bostadsrättsföreningen Silverlöken

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Silverlöken

Org.nr: 769622-9850

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverlöken, 769622-9850, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheterna Göteborg Brämaregården ga:22 och Göteborg Kvillebäcken ga:5. Samfälligheternas Göteborg Brämaregården ga:22 och Göteborg Kvillebäcken ga:5 ändamål är att förvalta sopsugen resp garaget och gården.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Cathy Popovska Hjelm	2025
Ledamot	Eva Rung Thunfors	2025
Ledamot	Frans Svensson	2025
Ledamot	Roger Johansson	2025
Ledamot	Björn Larsson	2025
Suppleant	Jimmy Lorentsson	2025
Suppleant	Tobias Gustafsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer och Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Norollah Hassanzadeh, sammankallande
Carina Ala-Katara

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 79:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 81 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adresser är Färgfabriksgränd 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 4 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
- varav bostadsrättsarea:	6 155	kvm
Total lokalaria:	14	kvm
Total garagearea:	1 222	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Net4Mobility HB	Antenn	36 mån	2027-02-28

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-01-24. Fastigheten är miljöcertifierad till silver-nivå.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Nomor Försäkring
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal portar	SafeTeam i Sverige

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 127 837 kr (130 893 kr 2023) och planerat underhåll för 54 875 kr (113 548 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 570 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 77 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Rensning av friskluft- och köksventilation	2024
Ny nödtelefon hissar	2023
Filterbyte ventilation	2023
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 Färgfabriksgatan 6	2020
Uppsättning av fågelsiluetter på glasvägg	2020
Utökning av passersystem	2019
Byte till LED-belysning i samtliga uppgångar	2019
Byte av garageport	2019
OVK-besiktning	2019



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-24. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Utförda åtgärder 2024

- rensning av ventilationskanaler och utbyte av filter
- byte entrékarmar ytterdörrar
- borttagning av pergola på innergård
- avlägsnande av cykelboxar i garage - 1 ny mc-plats har därför tillkommit
- städning av garage/källare och ytor vid entreer och innergård på gemensam städdag för styrelsen och medlemmarna
- Åtgärder i soprum för att förbättra klimat i lägenheter belägna ovanför soprum
- Ersatt radiatorer i Lgh som påverkades av kyla från soprum
- Isolering av fasadytor fyra lgh F8
- lån löpte ut i februari och mars, rörlig 3 månadersränta
- lån löpte ut i november, omförhandling till 1 år 2,60% ränta
- extraamortering gjordes på 300.000kr
- avtal med Aimo, omförhandling gav ytterligare 2% reduktion av kostnaden med 3 års förlängning samt 10 000 kr avdrag (vi betalar nu 7% av garagets totala omsättning)
- avtal med Kone, förlängning av 24/7-avtalet under 1 år utan kostnad samt 5% i kompensation på avgift för underhållsavtalet pga ej levererat enligt avtal. Gäller nu fram till 2026.

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat vidare med att förvalta föreningen på bästa sätt. Även i år har fokus legat på att få kontroll/reducera samtliga kostnader. Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma 24-05-28 och har nu en ny, mångsidig styrelse med tre nya ledamöter och en ny suppleant. Tillsammans delar vi gemensamma värderingar och mål för föreningens bästa.

Styrelsen har under året haft elva (11) protokollförda sammanträden varav ett (1) konstituerande möte. Dessutom har styrelsen haft tre (3) protokollförda möten med Brf Cyklisten avseende gemensamhetsanläggningen GA:5. Alla underhålls/service-kostnader ökade kraftigt och 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). Styrelsen har själva utfört en del arbeten för att hålla kostnaderna nere men vi har även i år noterat en hel del skräp i soprum, källare och garage trots upprepade påminnelser till våra medlemmar. Kommunen har kraftigt ökat sina avgifter för både vatten och sophantering vilket givetvis påverkar vår förening.

En höjning av medlemsavgifterna på 25% gjordes fr om 240101. Någon höjning av avgifterna för 2025 planeras inte.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 13 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 131 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 den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 25 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband samt försäkring (kollektivt bostadsrättstillägg) .



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 220	4 301	3 975	3 895
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 406	- 1 715	- 1 032	- 801
Förändring av underhållsfond	515	445	486	797
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	76	-162	480	400
Sparande, kr/kvm	87	64	157	195
Soliditet, (%)	75	75	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	771	617	561	561
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	91	88	87	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	771	617	561	561
Driftkostnad, kr/kvm	231	289	313	274
Energikostnad, kr/kvm	100	116	128	114
Ränta, kr/kvm	324	268	77	60
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	77	91	79	129
Skuldsättning / kvm	8 151	9 837	9 901	10 096
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 788	9 837	9 901	10 096
Räntekänslighet, (%)	13	16	18	18
Snittränta, (%)	3.98	2.72	0.77	0.60

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	193 757 000	4 030 814	- 12 980 753	- 1 714 931
Disposition enligt föreningsstämma			-1 714 931	1 714 931
Avsättning till underhållsfond		570 000	-570 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-54 875	54 875	
Årets resultat				- 1 406 130
Vid årets slut	193 757 000	4 545 939	- 15 210 809	- 1 406 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 14 695 684
Årets resultat före fondändring	- 1 406 130
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 570 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 875
Summa över/underskott	- 16 616 939

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 16 616 939
Totalt	- 16 616 939

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 191 989

4 227 484

Övriga rörelseintäkter

3

27 900

73 525

Summa rörelseintäkter

5 219 889

4 301 009

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 889 182

-2 020 238

Övriga kostnader

5

-178 399

-225 339

Personalkostnader

6

-187 937

-139 362

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 997 700

-1 998 000

Summa rörelsekostnader

-4 253 218

-4 382 939

RÖRELSERESULTAT

966 671

-81 930

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

24 432

15 371

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 397 233

-1 648 372

Summa finansiella poster

-2 372 801

-1 633 001

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 406 130

-1 714 931

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 406 130

-1 714 931

ÅRETS RESULTAT

-1 406 130

-1 714 931



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	241 272 301	243 270 001
Summa materiella anläggningstillgångar		241 272 301	243 270 001
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		241 272 301	243 270 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 331	0
Övriga fordringar		37 431	48 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	294 853	68 133
Summa kortfristiga fordringar		342 615	116 554
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 665 213	1 256 762
Summa kassa och bank		1 665 213	1 256 762
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 007 828	1 373 316
SUMMA TILLGÅNGAR		243 280 129	244 643 317



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Underhållsfond		4 545 939	4 030 814
Summa bundet eget kapital		198 302 939	197 787 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 210 809	-12 980 753
Årets resultat		-1 406 130	-1 714 931
Summa fritt eget kapital		-16 616 939	-14 695 684
SUMMA EGET KAPITAL		181 686 000	183 092 130
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	60 243 900	60 543 900
Leverantörsskulder		277 668	54 058
Skatteskulder		11 327	24 904
Övriga skulder		93 380	93 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	967 854	834 785
Summa kortfristiga skulder		61 594 129	61 551 187
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		61 594 129	61 551 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 280 129	244 643 317



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	966 671	-81 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 997 700	1 998 000
Summa	2 964 371	1 916 070
Erhållen ränta	24 432	15 371
Erlagd ränta	-2 397 233	-1 648 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	591 570	283 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-226 062	40 437
Ökning av rörelseskulder	342 943	75 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	708 451	398 650
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	-300 000	-399 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-399 000
Årets kassaflöde	408 451	-350
Likvida medel vid årets början	1 256 762	1 257 112
Likvida medel vid årets slut	1 665 213	1 256 762



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 745 363	3 796 356
Hyror lokaler	56 342	53 442
Hyror p-platser/garage	379 604	372 886
Övriga objekt	10 680	4 800
Totalt årsavgifter och hyror	5 191 989	4 227 484



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 581	4 468
Överlåtelseavgifter	6 925	19 380
Övriga intäkter	16 394	49 677
Totalt övriga rörelseintäkter	27 900	73 525

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 6 063 kr i form av pantsättningsavgifter samt 10 332 kr i form av återbetalning från Aimo Park pga omförhandling av avtal.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	121 112	130 843
Uppvärmning	380 829	377 672
Vatten och avlopp	240 365	203 010
Avfallshantering	0	1 500
Teknisk förvaltning	261 013	292 174
Serviceavtal	56 225	58 906
Besiktningsskostnader	6 137	6 836
Systematiskt brandskyddsarbete	13 531	12 614
Snöröjning	7 688	16 837
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 375	0
Kommunikationskostnader	118 831	223 712
Försäkringar	64 887	57 771
Gemensamhetsanläggning GA:5	236 235	222 720
Gemensamhetsanläggning GA:22	162 922	136 227
Förbrukningsmaterial	1 941	2 614
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 380	32 360
	1 706 470	1 775 797
Reparationer		
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 105	0
Övriga installationer	38 829	0
Skadedjur	2 076	2 891
Vattenskador	0	16 741
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 678	13 165
VA & sanitet, installationer	0	6 750
Värme, installationer	21 557	0
Ventilation, installationer	28 841	72 670
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 750	18 677
	127 837	130 893
Planerat underhåll		
Hiss	0	60 000
Ventilation, installationer	54 875	53 548
	54 875	113 548
Totalt fastighetskostnader	1 889 182	2 020 238



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 190	7 190
Förvaltningskostnader	124 434	139 324
Revision	13 850	25 050
Tele och post	4 557	10 074
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 163	0
Kontorsmateriel och trycksaker	498	730
Bankkostnader	1 543	350
IT-tjänster	1 785	1 485
Övriga externa tjänster	0	38 538
Övriga externa kostnader	1 379	2 599
Totalt övriga kostnader	178 399	225 339

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övrig intern förvaltning		
Valberedning	1 000	2 000
Styrelsen		
Styrelsearvode	145 248	105 000
Sociala kostnader	41 689	32 362
	186 937	137 362
Totalt personalkostnader	187 937	139 362

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 997 700	1 998 000
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 997 700	1 998 000



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	199 773 000	199 773 000
Mark	66 000 000	66 000 000
Utgående anskaffningsvärden	265 773 000	265 773 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 19 979 999	- 17 981 999
Årets avskrivning på byggnader	- 1 997 700	- 1 998 000
Utgående avskrivningar	-21 977 699	-19 979 999
Utgående redovisat värde	243 795 301	245 793 001
<i>Varav</i>		
Byggnader	177 795 301	179 793 001
Mark	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	151 236 000	151 236 000
Taxeringsvärde mark	53 002 000	53 002 000
	204 238 000	204 238 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	3 238 000	3 238 000
	204 238 000	204 238 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	139 086 000	139 086 000
Summa:	139 086 000	139 086 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	34 496	0
Förutbetalda kostnader	260 357	68 133
Summa	294 853	68 133
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 405 989	746 597
Sparkonto Nordea	259 224	510 165
Summa	1 665 213	1 256 762
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	60 243 900	60 543 900
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	60 243 900	60 543 900



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Amortering	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea*	2025-02-21	3,17 %	-300 000	20 517 000	20 817 000
Nordea**	2025-03-15	2,98 %		21 564 000	0
Nordea	2025-11-17	2,60 %		18 162 900	18 162 900
Nordea				0	13 431 500
Nordea				0	8 132 500
Summa skulder till kreditinstitut			-300 000	60 243 900	60 543 900

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

* Lånet kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 2,64%.

** Lånet kapitalbands 2 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 2,95%.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	191 257	138 991
Upplupna räntekostnader	166 037	165 723
Förutbetalda intäkter	392 998	360 999
Upplupna revisionsarvoden	20 000	24 900
Upplupna kostnader	197 562	144 172
Summa	967 854	834 785



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Cathy Popovska Hjelm
Ordförande

Eva Rung Thunfors
Ledamot

Frans Svensson
Ledamot

Roger Johansson
Ledamot

Björn Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Adact Revisorer och Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 15:00

SENT BY OWNER:

Tova Andersson • 23.04.2025 15:21

DOCUMENT ID:

Syg-dFDIkxl

ENVELOPE ID:

B1b0FPU1gl-Syg-dFDIkxl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Silverlöken.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FRANS GUSTAV SVENSSON	 Signed	23.04.2025 15:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2025 15:54	Low	
CATHY CATHARINA POPOVSKA HJELM	 Signed	23.04.2025 20:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2025 20:21	Low	
ROGER JOHANSSON	 Signed	24.04.2025 06:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.04.2025 06:28	Low	
BJÖRN LARSSON	 Signed	24.04.2025 16:32	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.04.2025 16:31	Low	
EVA RUNG THUNFORS	 Signed	24.04.2025 18:08	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.04.2025 18:00	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	 Signed	28.04.2025 15:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2025 14:59	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 2024 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 tryggt 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

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



Rev ber.pdf

(50650 byte)

SHA-512: b8c4af35b3bc4c120391083b6e596521d53f5
135ae878bf7ad26cb3bb23d70cd9300848231a4e2b228c
72a36c226f7722cb556d31b0770034c3aee5fd7792a84

Underskrifter

2025-04-28 15:02:36 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 241231 - Brf Silverlöken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
6de4e8f57718bbe954200b5ac4f197835c6edf69b6d73e4e3e09b4780fe233c31865a683bf97af3c69f72e4355b22d143687fd1a9962e3f96e0980d1ef82747
2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

