

# Brf Silverlöken

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Silverlöken**  
769622-9850  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silverlöken, 769622-9850, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är registrerad för moms.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Cathy Popovska Hjelm	Ordförande	2023
Petar Sprem	Ledamot	2023
Marcin Zwierzynski	Ledamot	2023
Philip Framélius	Ledamot	2023
Eva Rung Thunfors	Ledamot	2023
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Marika Österberg	Suppleant	2023
Rahul Karanjikar	Suppleant	2023
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Per Gillmert, Förenade Revisorer	Auktoriserad revisor	2023
<u>Valberedning</u>		
Norollah Hassanzadeh	Sammanställande	2023
Carina Ala-Katara		2023

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 79:1 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 81 lägenheter. Byggnaderna består av två flerbostadshus och ett underjordiskt parkeringsgarage, vilket ingår i en gemensamhetsanläggning. Byggnaderna är uppförda 2013 och fastighetens adresser är Färgfabriksgatan 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 3 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

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Kontraktslängd / Förlängning
Net4Mobility HB	2027-02-28 / 36 mån

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-01-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar till och med 2023-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Då föreningens hus är uppförda 2013 är föreningen befriad fastighetsavgift de första 15 åren (till och med 2028). Fastighetsskatt för garaget är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

- GA:5: Omfattar parkeringsgarage och innergård. Föreningens andelstal är 53 %.
- GA:22: Omfattar sopsugsanläggning och återvinningscentral. Föreningens andelstal är 4,80 %.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Telia	Tv och bredband
Göteborgs Energi	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Kone	Serviceavtal hissar
AT Installation	Serviceavtal portar

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 152 609 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 486 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 79 kr per kvm.

### Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Fortsatt arbete med Miljöcertifiering	2023
Översyn av fogar på tegelfasad	2023
Dammbindning av golv i gemensamma utrymmen	2023

### Utförda åtgärder

	<u>År</u>
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 passagesystem	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 2022-05-09 samt en extra föreningsstämma 2022-08-22. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte. Dessutom har styrelsen hållit två protokollförda möten med grannföreningen Brf Cyklisten avseende gemensamhetsanläggningen GA:5.

Under året arrangerades en städ- och "lär-känna-din-granne"-dag.

## Styrelsens ord

Styrelsen har sedan senaste årsstämman bedrivit en verksamhet för att förvalta föreningen på bästa möjliga sätt, ekonomiskt och byggnadstekniskt.

Då majoriteten av kostnaderna under året ökat drastiskt har fokus legat på att hålla nere övriga kostnader så mycket som möjligt. Styrelsen har därför själva lagt stor kraft och utfört en del arbeten så som injustering av dörrautomatik, bortforsling av skräp från förråd, tvättning av murar samt plantering och rensning av rabatterna på innergården.

Under året har styrelsen även arbetat med att miljöcertifiera föreningen. En omcertifiering var tyvärr inte möjligt då tiden sedan den senaste certifieringen löpt ut, men en helt ny certifiering är på gång.

Två låneomläggningar har ägt rum under året där lånen bands om på ett år till räntor om 2,58 % respektive 2,86 %, vilket var betydligt högre än det lånen tidigare var bundna till och beror på det rådande marknadsläget.

Nödtelefonerna i hissarna har under året fått en uppgradering till 4G.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 14 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.  
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 132 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 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.  
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja avgifterna med 10 %.

### Hemsida

Föreningens hemsida är [www.silverloken.se](http://www.silverloken.se).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	3 975	3 895	3 842	3 849
Resultat efter finansiella poster *	-1 032	-801	-630	-1 162
Förändring av underhållsfond	486	797	413	413
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	480	400	959	427
Sparande kr / kvm	157	195	229	200
Soliditet (%)	75	75	74	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	561	561	561	561
Driftskostnad, kr / kvm	313	274	251	246
Energikostnad, kr / kvm	128	114	89	96
Ränta, kr / kvm	77	60	85	99
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	79	130	67	67
Lån, kr / kvm	9 901	10 096	10 291	10 486
Räntekänslighet (%)	18	18	18	19
Snittränta (%)	0,77	0,60	0,82	0,94

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Sparande i kr/kvm, årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>193 757 000</b>	<b>3 099 362</b>	<b>-10 216 500</b>	<b>-800 648</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-800 648	800 648
Avsättning till underhållsfond		486 000	-486 000	
Årets resultat				-1 032 153
<b>Vid årets slut</b>	<b>193 757 000</b>	<b>3 585 362</b>	<b>-11 503 148</b>	<b>-1 032 153</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 017 148
Årets resultat före fondförändring	-1 032 153
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-486 000
Summa över/underskott	-12 535 301

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-12 535 301**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 857 993	3 844 730
Övriga rörelseintäkter	3	117 096	50 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 975 089</b>	<b>3 895 486</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5	-2 080 240	-1 952 305
Övriga externa kostnader	6	-329 959	-249 482
Personalkostnader	7	-127 952	-126 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 998 000	-1 997 999
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 536 151</b>	<b>-4 326 755</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-561 062</b>	<b>-431 269</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		560	541
Räntekostnader		-471 651	-369 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-471 091</b>	<b>-369 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 032 153</b>	<b>-800 648</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 032 153</b>	<b>-800 648</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9,16	245 268 001	247 266 001
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		245 268 001	247 266 001
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		245 268 001	247 266 001
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		10 573	-
Övriga fordringar		6 295	48 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	140 123	204 713
Summa kortfristiga fordringar		156 991	252 916
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	1 257 112	1 356 519
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 414 103	1 609 435
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		246 682 104	248 875 436

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Underhållsfond		3 585 362	3 099 362
Summa bundet eget kapital		197 342 362	196 856 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 503 148	-10 216 500
Årets resultat		-1 032 153	-800 648
Summa fritt eget kapital		-12 535 301	-11 017 148
<b>Summa eget kapital</b>		<b>184 807 061</b>	<b>185 839 214</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	20 817 000	34 248 500
Summa långfristiga skulder		20 817 000	34 248 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	40 125 900	27 894 400
Leverantörsskulder		191 906	222 023
Skatteskulder		13 328	21 600
Övriga skulder		22 813	58 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	704 096	591 024
Summa kortfristiga skulder		41 058 043	28 787 722
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>246 682 104</b>	<b>248 875 436</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-561 062	-431 269
Avskrivningar	1 998 000	1 997 999
	<b>1 436 938</b>	<b>1 566 730</b>
Erhållen ränta	560	541
Erlagd ränta	-471 651	-369 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>965 847</b>	<b>1 197 351</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	95 925	-149 435
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	38 821	214 967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 100 593</b>	<b>1 262 883</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 200 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-99 407</b>	<b>62 883</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 356 519</b>	<b>1 293 636</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 257 112</b>	<b>1 356 519</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 451 344	3 451 344
Hyror lokaler	48 209	42 983
Hyror p-platser/garage	358 440	350 403
<b>Summa</b>	<b>3 857 993</b>	<b>3 844 730</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	10 764	11 893
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 851	12 760
Vidarefaktureringar	18 233	1 856
Intäktsföring historiska överskott *	44 085	-
Övriga intäkter	7 215	10 019
Försäkringsersättningar	29 948	14 228
<b>Summa</b>	<b>117 096</b>	<b>50 756</b>

\* Intäkt 2022 avser intäktsföring av historiska överskott från föreningens bildande.

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	38 847	78 006
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	1 119
VA & sanitet, installationer	275	906
Värme, installationer	9 074	59 251
Ventilation, installationer	3 146	97 811
Tele/tv/porttelefon, installationer	8 931	10 842
Huskropp	-	5 589
Markytor	4 766	-
P-platser/garage	-	8 672
Vattenskador	87 570	-
Klottersanering	-	2 987
Övrigt **	-	2 155
<b>Summa</b>	<b>152 609</b>	<b>267 338</b>

\* Kostnad 2021 avser soprumstak.

\*\* Kostnad 2021 avser stopp i sopsug.

## Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt *	32 380	19 800
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	289 362	214 136
OVK-besiktning	54 942	-
Besiktningkostnader	4 323	4 581
Bevakningskostnader	-	2 113
Snöröjning	15 853	25 294
Serviceavtal	55 017	62 820
Förbrukningsmaterial	564	1 694
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 718	-
El	214 110	126 551
Uppvärmning	373 565	392 943
Vatten och avlopp	197 437	182 771
Avfallshantering	2 803	2 250
Försäkringar	55 853	45 055
Systematiskt brandskyddsarbete	11 788	27 249
Gemensamhetansläggning GA:22	188 946	136 876
Gemensamhetansläggning GA:5	204 160	215 771
Tv och bredband	223 810	225 063
<b>Summa</b>	<b>1 927 631</b>	<b>1 684 967</b>

\* Då föreningens hus är uppförda 2013 är föreningen befriad fastighetsavgift de första 15 åren (till och med 2028). Fastighetsskatt för garaget är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

## Not 6 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 499
Frakter och transporter	-	596
Kontorsmateriel och trycksaker	-	299
Tele och post	14 298	13 695
Förvaltningskostnader	128 736	144 766
Revision	23 800	23 175
Självrisker vid skada	19 200	9 500
Jurist- och advokatkostnader	-	16 656
Bankkostnader	1 563	1 551
IT-tjänster	1 485	1 335
Underhållsplan	12 675	8 450
Konsultarvode	-	18 750
Övriga externa tjänster *	103 672	-
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 080	7 010
Vidarefaktureringar	15 850	-
Övriga externa kostnader	1 600	2 200
<b>Summa</b>	<b>329 959</b>	<b>249 482</b>

\* Kostnad 2022 avser miljöcertifiering.

## Not 7 Personalkostnader

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

### Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	98 220
Föreningsrevisor	-	999
Valberedning	1 000	1 000
<b>Summa</b>	<b>97 600</b>	<b>100 219</b>
Sociala avgifter	30 352	26 750
<b>Summa</b>	<b>127 952</b>	<b>126 969</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 998 000	1 997 999
<b>Summa</b>	<b>1 998 000</b>	<b>1 997 999</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	197 250 000	197 250 000
-Mark	66 000 000	66 000 000
	<u>263 250 000</u>	<u>263 250 000</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>263 250 000</u>	<u>263 250 000</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 983 999	-13 986 000
	<u>-15 983 999</u>	<u>-13 986 000</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 998 000	-1 997 999
	<u>-1 998 000</u>	<u>-1 997 999</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-17 981 999</b>	<b>-15 983 999</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>245 268 001</b>	<b>247 266 001</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	179 268 001	181 266 001
Mark	66 000 000	66 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	201 000 000	169 000 000
Lokaler	3 238 000	1 980 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>204 238 000</b>	<b>170 980 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>151 236 000</i>	<i>113 980 000</i>



## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	43 758	43 758
	43 758	43 758
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	43 758	43 758
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>43 758</b>	<b>43 758</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-43 758	-43 758
	-43 758	-43 758
<i>Årets avskrivningar</i>	-	-
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-43 758	-43 758
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-43 758</b>	<b>-43 758</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	29 120	54 846
Förutbetald försäkring	17 506	20 841
Förutbetalda kostnader	93 497	129 026
<b>Summa</b>	<b>140 123</b>	<b>204 713</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	250	1 150
Transaktionskonto Handelsbanken	1 256 862	1 355 369
<b>Summa</b>	<b>1 257 112</b>	<b>1 356 519</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	40 125 900	27 894 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 817 000	34 248 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>60 942 900</b>	<b>62 142 900</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	60 942 900	62 142 900
<b>Summa</b>	<b>60 942 900</b>	<b>62 142 900</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,74 %	2024-02-21	20 817 000	-	-	20 817 000
Nordea *	2,58 %	2023-11-15	18 462 900	-	300 000	18 162 900
Nordea	0,70 %	2023-03-15	13 431 500	-	-	13 431 500
Nordea *	2,86 %	2023-03-20	9 431 500	-	900 000	8 531 500
<b>Summa</b>			<b>62 142 900</b>	<b>-</b>	<b>1 200 000</b>	<b>60 942 900</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3 månader under bindningstiden.

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	125 112
Upplupna räntekostnader	91 155	32 367
Förutbetalda intäkter	333 506	291 080
Upplupna revisionsarvoden	23 600	22 300
Upplupna driftskostnader	128 883	120 165
<b>Summa</b>	<b>704 096</b>	<b>591 024</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	69 543 000	69 543 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 543 000</b>	<b>69 543 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cathy Popovska Hjelm  
Styrelseordförande

Petar Sprem

Marcin Zwierzynski

Philip Framélius

Eva Rung Thunfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift  
Förenade revisorer

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

**Brf Silverlöken, årsredovisning 2022**







Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 09:18AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642A7924B4A49  
APR 05 2023 09:18AM

## Registrerade händelser

Apr 03 2023 09:06AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2023 06:29PM	Cathy Popovska Hjelm granskade dokumentet:
Apr 03 2023 06:29PM	 CATHY CATHARINA POPOVSKA HJELM signerade dokumentet
Apr 03 2023 01:31PM	Philip Framélius granskade dokumentet:
Apr 03 2023 01:32PM	 PHILIP FRAMÉLIUS signerade dokumentet
Apr 03 2023 10:38AM	Petar Sprem granskade dokumentet:
Apr 03 2023 10:39AM	 PETAR SPREM signerade dokumentet
Apr 03 2023 08:03PM	Marcin Zwierzynski granskade dokumentet:
Apr 03 2023 08:04PM	 Marcin Zwierzynski signerade dokumentet
Apr 05 2023 08:49AM	Eva Rung Thunfors granskade dokumentet:
Apr 05 2023 08:53AM	 EVA RUNG THUNFORS signerade dokumentet
Apr 05 2023 09:17AM	Per Gillmert granskade dokumentet:
Apr 05 2023 09:18AM	 Per Erik Gillmert signerade dokumentet
Apr 05 2023 09:18AM	Dokumentet har signerats

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Silverlöken för år 2022.

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 2022 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 revisionssed 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. Risken 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 BRF Silverlöken för år 2022 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 revisionsssed 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 betryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

**Brf Silverlöken, revisionsberättelse 2022**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 09:19AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642A7B251F798  
APR 05 2023 09:19AM

Registrerade händelser

Apr 03 2023 09:08AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2023 09:18AM	Per Gillmert granskade dokumentet:
Apr 05 2023 09:19AM	 Per Erik Gillmert signerade dokumentet
Apr 05 2023 09:19AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period 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 föreningsstämman 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 ta upp och 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.

**Arsavgift**

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.

**Arsredovisning**

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

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

