

Bostadsrättsföreningen Silverlöken

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Silverlöken
769622-9850
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silverlöken, 769622-9850, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegräsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen 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 2021-06-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Cathy Popovska Hjelm	Ordförande	2022
Petar Sprem	Ledamot	2022
Marcin Zwierzynski	Ledamot	2022
Philip Framélius	Ledamot	2022
Anna Renata Boric	Ledamot	Avgått
Fredric Svan	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Maryam Zolghadr	Suppleant	Avgått
-----------------	-----------	--------

Ordinarie revisorer

Per Gillmert, Förenade Revisorer	Auktoriserad revisor	2022
----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Eva Rung Thunfors	Sammanställande	2022
Mats Bergdahl		2022

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 och 1 antennplats med hyresrätt. I parkeringsgaraget som ingår i gemensamhetsanläggningen har föreningen 41 garageplatser och 2 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

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-01-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar till och med 2022-04-30. 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 från och med 2021-01-01.

Väsentliga avtal

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 267 338 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 797 000 kr 2021 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 130 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Fortsatt arbete med Miljöcertifiering	2022
OVK-besiktning	2022
Översyn av fogar på tegelfasad	2023
Dammbindning av golv i gemensamma utrymmen	2023

Utförda åtgärder

	År
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 2021-05-10 samt extra föreningsstämma 2021-06-21. Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden samt ett protokollfört möte med grannföreningen Brf Cyklisten avseende gemensamhetsanläggningen GA:5.

Under året arrangerades en gemensam städdag där samtliga förenings- och styrelseförråd rensades.

Styrelsens ord

Styrelsen har sedan föreningsstämman arbetat aktivt för att förvalta föreningen på bästa sätt, både ekonomiskt och byggnadstekniskt. Dessutom har stort fokus under året varit att fastställa rutiner och processer för att skapa ett så effektivt arbete för styrelsen som möjligt.

Två låneomläggningar har ägt rum under året där lånen bands om på ett år till räntor om 0,31 % respektive 0,42 %. Styrelsen har även omförhandlat serviceavtalet för hissarna samt avtalet med Aimo Park och därigenom sänkt föreningens kostnader. Dessutom har stor vikt lagts vid att få allt fler leverantörer att skicka fakturorna per e-post, för att på så vis undvika fakturaavgifter.

Ytterligare kostnadsbesparingar som styrelsen genomfört under året är att själva städa och tömma källarförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd och övriga gemensamma utrymmen istället för att köpa in tjänsten. Dessutom har styrelsen genomfört extra städning av trapphus och soprum utöver de ordinarie städtiderna.

Under året har styrelsen skapat en ny hemsida för att på ett effektivt och miljövänligt sätt kunna kommunicera information till medlemmar och undvika utskrift av papper.
Hemsidan nås via: www.silverloken.se

Efter övergången till Bredablick Förvaltning upplever styrelsen ett bättre och mer synkat arbete. Styrelsen informeras exempelvis alltid innan eventuell felanmälan/reparation ska åtgärdas.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 128 medlemmar.
25 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
21 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 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.silverloken.se

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 895	3 842	3 849	3 819
Resultat efter finansiella poster	-801	-630	-1 162	-576
Förändring av underhållsfond	797	413	413	413
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	400	959	427	1 017
Soliditet (%)	75	74	74	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	561	561	561	561
Driftskostnad, kr / kvm	274	251	246	242
Ränta, kr / kvm	60	85	99	96
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	130	67	67	67
Lån, kr / kvm	10 096	10 291	10 486	10 681
Snittränta (%)	0,60	0,82	0,94	0,90

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

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	193 757 000	2 302 362	-8 789 887	-629 612
Disposition enligt föreningsstämma			-629 612	629 612
Avsättning till underhållsfond		797 000	-797 000	
Årets resultat				-800 648
Vid årets slut	193 757 000	3 099 362	-10 216 500	-800 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 419 500
Årets resultat före fondförändring	-800 648
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-797 000
Summa över/underskott	-11 017 148

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 017 148**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 844 730	3 835 837
Övriga rörelseintäkter	3	50 756	6 519
Summa rörelseintäkter		3 895 486	3 842 356
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 952 305	-1 660 553
Övriga externa kostnader	7	-249 482	-162 821
Personalkostnader	8	-126 969	-126 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 997 999	-2 001 611
Summa rörelsekostnader		-4 326 755	-3 951 306
Rörelseresultat		-431 269	-108 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter		541	-
Räntekostnader		-369 920	-520 662
Summa finansiella poster		-369 379	-520 662
Resultat efter finansiella poster		-800 648	-629 612
Årets resultat		-800 648	-629 612

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	247 266 001	249 264 000
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		247 266 001	249 264 000
Summa anläggningstillgångar		247 266 001	249 264 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	48 203	1 115 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	204 713	55 278
Summa kortfristiga fordringar		252 916	1 170 946
Kassa och bank	14	1 356 519	226 171
Summa omsättningstillgångar		1 609 435	1 397 117
SUMMA TILLGÅNGAR		248 875 436	250 661 117

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Underhållsfond		3 099 362	2 302 362
Summa bundet eget kapital		196 856 362	196 059 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 216 500	-8 789 887
Årets resultat		-800 648	-629 612
Summa fritt eget kapital		-11 017 148	-9 419 499
Summa eget kapital		185 839 214	186 639 863
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	34 248 500	34 248 500
Summa långfristiga skulder		34 248 500	34 248 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	27 894 400	29 094 400
Leverantörsskulder		222 023	122 562
Skatteskulder		21 600	39 600
Övriga skulder		58 675	14 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	591 024	501 598
Summa kortfristiga skulder		28 787 722	29 772 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 875 436	250 661 117

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-431 269	-108 950
Avskrivningar	1 997 999	2 001 611
	1 566 730	1 892 661
Erhållen ränta	541	-
Erlagd ränta	-369 920	-520 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 197 351	1 371 999
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-149 435	52 044
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	214 967	-82 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 262 883	1 341 333
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	62 883	141 333
Likvida medel vid årets början *	1 293 636	1 152 303
Likvida medel vid årets slut *	1 356 519	1 293 636

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

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

* Avräkningskonto hos tidigare förvaltare återfinns i not 12 till balansräkningen.

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 451 344	3 451 344
Hyror lokaler	42 983	45 000
Hyror p-platser/garage	350 403	339 493
Summa	3 844 730	3 835 837

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	11 893	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 760	6 306
Vidarefaktureringar	1 856	-
Övriga intäkter	10 019	213
Försäkringsersättningar	14 228	-
Summa	50 756	6 519

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	78 006	507
Övrigt, gemensamma utrymmen *	1 119	-
VA & sanitet, installationer	906	-
Värme, installationer	59 251	-
Ventilation, installationer	97 811	-
El, installationer	-	8 054
Tele/tv/porttelefon, installationer	10 842	-
Huskropp	5 589	-
P-platser/garage	8 672	-
Klottersanering	2 987	-
Övrigt **	2 155	67 945
Summa	267 338	76 506

* Kostnad 2021 avser soprumstak.

** Kostnad 2021 avser stopp i sopsug.

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	9 673
Ventilation, installationer	-	29 202
Summa	-	38 875

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt *	19 800	19 800
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	214 136	224 117
Besiktningkostnader	4 581	11 126
Bevakningskostnader	2 113	15 418
Snöröjning	25 294	2 500
Serviceavtal	62 820	44 195
Förbrukningsmaterial	1 694	10 641
El	126 551	78 932
Uppvärmning	392 943	292 167
Vatten och avlopp	182 771	178 049
Avfallshantering	2 250	-
Försäkringar	45 055	46 879
Systematiskt brandskyddsarbete	27 249	12 676
Gemensamhetansläggning GA:22	136 876	185 551
Gemensamhetansläggning GA:5	215 771	213 877
Tv och bredband	225 063	209 244
Summa	1 684 967	1 545 172

* 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 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 499	-
Frakter och transporter	596	-
Kontorsmateriel och trycksaker	299	600
Tele och post	13 695	5 922
Förvaltningskostnader	144 766	102 462
Revision	23 175	21 228
Självrisker vid skada	9 500	-
Jurist- och advokatkostnader	16 656	-
Bankkostnader	1 551	1 000
IT-tjänster	1 335	3 820
Underhållsplan	8 450	4 875
Konsultarvode	18 750	12 300
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 010	6 870
Övriga externa kostnader	2 200	3 744
Summa	249 482	162 821

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	98 220	94 600
Föreningsrevisor	999	999
Valberedning	1 000	999
Summa	100 219	96 598
Sociala avgifter	26 750	29 723
Summa	126 969	126 321

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader	1 997 999	1 998 000
Inventarier, maskiner och installationer	-	3 611
Summa	1 997 999	2 001 611

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	263 250 000	263 250 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 986 000	-11 988 000
	<u>-13 986 000</u>	<u>-11 988 000</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 997 999	-1 998 000
	<u>-1 997 999</u>	<u>-1 998 000</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-15 983 999	-13 986 000
Redovisat värde	247 266 001	249 264 000
<i>Varav</i>		
Byggnader	181 266 001	183 264 000
Mark	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	1 980 000	1 980 000
Totalt taxeringsvärde	170 980 000	170 980 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>113 980 000</i>	<i>113 980 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	43 758	43 758
	<u>43 758</u>	<u>43 758</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>43 758</u>	<u>43 758</u>
Utgående anskaffningsvärden	43 758	43 758
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-43 758	-40 147
	<u>-43 758</u>	<u>-40 147</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-3 611
	-	<u>-3 611</u>
	<u>-43 758</u>	<u>-43 758</u>
Utgående avskrivningar	-43 758	-43 758
Redovisat värde	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	48 203	48 203
Avräkningskonto förvaltare	-	1 067 465
Summa	48 203	1 115 668

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	54 846	28 825
Förutbetald försäkring	20 841	15 878
Förutbetalda kostnader	129 026	10 575
Summa	204 713	55 278

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	1 150	-
Transaktionskonto Handelsbanken	1 355 369	226 171
Summa	1 356 519	226 171

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	27 894 400	29 094 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 248 500	34 248 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	62 142 900	63 342 900

Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	62 142 900	63 342 900
Summa	62 142 900	63 342 900

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	0,42 %	2022-11-15	18 462 900	-	-	18 462 900
Nordea	0,70 %	2023-03-15	13 431 500	-	-	13 431 500
Nordea	0,31 %	2022-03-18	10 631 500	-	1 200 000	9 431 500
Summa			63 342 900	-	1 200 000	62 142 900

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 112	121 400
Upplupna räntekostnader	32 367	32 642
Förutbetalda intäkter	291 080	270 256
Upplupna revisionsarvoden	22 300	21 000
Upplupna driftskostnader	120 165	56 300
Summa	591 024	501 598

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	69 543 000	69 543 000
Summa ställda säkerheter	69 543 000	69 543 000

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Cathy Popovska Hjelm
Styrelseordförande

Petar Sprem

Marcin Zwierzynski

Philip Framélius

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

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Dokument

Brf Silverlöken - Årsredovisning 2021

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 14 2022 11:07AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6253E0ADD4F2B
APR 14 2022 11:07AM

Deltagare

Nathalie Hallgren (Skapare)

Cathy Popovska Hjelm (E-Signatur)






Petar Sprem (E-Signatur)

Marcin Zwierzynski (E-Signatur)

Philip Framélius (E-Signatur)

Per Gillmert (E-Signatur)

Registrerade händelser

Apr 11 2022 10:06AM	Nathalie Hallgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2022 06:18PM	Cathy Popovska Hjelm granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1309322/6253e188455d2
Apr 11 2022 06:19PM	 CATHY CATHARINA POPOVSKA HJELM signerade dokumentet
Apr 11 2022 10:45PM	Petar Sprem granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1309323/6253e18aab889
Apr 11 2022 10:51PM	 PETAR SPREM signerade dokumentet
Apr 12 2022 02:07PM	Marcin Zwierzynski granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1309324/6253e18d07fee
Apr 12 2022 02:08PM	 Marcin Zwierzynski signerade dokumentet
Apr 14 2022 10:00AM	Philip Framélius granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1309327/6253e18fbba29
Apr 14 2022 10:00AM	 PHILIP FRAMÉLIUS signerade dokumentet
Apr 14 2022 11:06AM	Per Gillmert granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1309329/6253e19196c3d
Apr 14 2022 11:07AM	 Per Erik Gillmert signerade dokumentet
Apr 14 2022 11:07AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6253e0add4f2b har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 2021 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 avveckla 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 2021 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 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 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, viktiga 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 2022

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Dokument

Brf Silverlöken - Revisionsberättelse 2021

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 14 2022 11:10AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER: 6253E1A46C4BE
APR 14 2022 11:10AM

Deltagare

Nathalie Hallgren (Skapare)

Per Gillmert (E-Signatur)

Registrerade händelser

Apr 11 2022 10:07AM	Nathalie Hallgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2022 02:12PM	Per Gillmert granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1309336/6253e1de63110
Apr 14 2022 11:10AM	 Per Erik Gillmert signerade dokumentet
Apr 14 2022 11:10AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6253e1a46c4be har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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 ianspråkta 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

