

Årsredovisning 2020

Brf Silverlöken

Org nr 769622-9850



www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Silverlöken, med säte i Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 juli 2017.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 79:1 i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet består av två flerfamiljshus med totalt 81 bostadsrätter samt ett underjordiskt parkeringsgarage som ingår i en gemensamhetsanläggning. Den totala bostadsrättsarean (BOA) är 6 158 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
44 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar (GA). Den ena gemensamhetsanläggningen (GA:5) omfattar parkeringsgaraget och innergård med ett andelstal av 53% och den andra gemensamhetsanläggningen (GA:22) avser sopsugsanläggning och återvinningscentral med ett andelstal 8 050/167 834 (4,80%).

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 170 980 000 kr, varav byggnadsvärdet är 113 980 000 kr och markvärdet 57 000 000 kr. Värdeåret är 2013.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med GUAB för den tekniska förvaltningen och Marias Fastighetservice gällande städning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2012.

Arvoden

Stämman beslöt att årsarvodet för styrelsen skall vara två prisbasbelopp 94 600 kr exklusive sociala avgifter att fördelas mellan ledamöterna. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 560 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter BOA exklusive arean för garage. Enligt underhållsplanen från 2015 bör avsättning till fastighetsunderhåll göras med 413 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntevillkor och omsättningstidpunkt framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Terje Eriksson Mats Bergdahl Kathy Popovska Hjelm Malin Johansson Henaes Fredric Svan Eva Rung Thunfors Norollah Hassanzadeh
Suppleanter	Petar Sprem Caroline Eriksson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden förutom det konstituerande. Dessutom ett föreningsmöte.

Revisorer

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

Valberedning

Albert Aguilar
Katarina Borcic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * uppsägning avtal Fastum(ekonomisk förvaltning), GUAB (fastighetsskötsel) och Marias Ståd
- * avtal med Bredablick avseende ekonomisk förvaltning/fastighetsskötsel samt städning tecknat - gäller fr om 210101
- * radonmätning utförd - slutförd februari 2021
- * nya rökluckor innergård
- * dörr i glasvägg innergård stängd för att förhindra obehörig trafik
- * omförhandling lån Nordea
- * nytt avtal Telia, gäller 4 år 100/100Mbit, ny router/TV-box utdelad
- * extra föreningsstämma pga stadgeändring
- * grillkväll för medlemmar på innergården i samband med föreningsstämman
- * utbyte till LED-belysning på innergården
- * tvätt av glasvägg mellan Penselgatan 20 och Färgfabriksgatan 6 - uppsättning av fler fågelsiluetter

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 128 (129) medlemmar. Under året har 14 (14) tillträtt samt 15 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid tio (elva) antal överlåtelse. Föreningen hade tre beviljade andrahandsuthyrningar under 2020.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 842	3 849	3 819	3 630	3 582
Resultat efter finansiella poster	-630	-1 162	-576	-914	-970
Soliditet (%)	74,5	74,1	73,9	73,6	73,4
Resultat exkl avskrivningar	1 372	840	1 430	1 093	1 036
Fastighetslån kr/kvm	10 286	10 481	10 676	10 909	11 055
Årsavgifter kr/kvm	560	560	560	534	534

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 317 751	48 439 249	1 889 362	-7 215 143	-1 161 744	187 269 475
Disposition av föregående års resultat:			413 000	-1 574 744	1 161 744	0
Årets resultat					-629 612	-629 612
Belopp vid årets utgång	145 317 751	48 439 249	2 302 362	-8 789 887	-629 612	186 639 863

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 789 887
årets förlust	-629 612
	-9 419 499

behandlas så att	
avsättning enligt föreningens stadgar till enligt underhållsplan	413 000
i ny räkning överföres	-9 832 499
	-9 419 499

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 842 142	3 848 815
Övriga rörelseintäkter		214	0
Summa rörelseintäkter		3 842 356	3 848 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 641 469	-2 095 002
Övriga externa kostnader	4	-181 906	-186 461
Personalkostnader	5	-126 321	-118 500
Avskrivningar		-2 001 611	-2 001 610
Summa rörelsekostnader		-3 951 306	-4 401 573
Rörelseresultat		-108 950	-552 757
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 662	-608 987
Summa finansiella poster		-520 662	-608 987
Resultat efter finansiella poster		-629 612	-1 161 744
Årets resultat		-629 612	-1 161 744

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	249 264 000	251 262 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	3 611
Summa materiella anläggningstillgångar		249 264 000	251 265 611
Summa anläggningstillgångar		249 264 000	251 265 611
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 115 668	1 193 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 278	114 171
Summa kortfristiga fordringar		1 170 946	1 307 828
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		226 171	0
Summa kassa och bank		226 171	0
Summa omsättningstillgångar		1 397 117	1 307 828
SUMMA TILLGÅNGAR		250 661 117	252 573 439

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Fond för yttre underhåll		2 302 362	1 889 362
Summa bundet eget kapital		196 059 362	195 646 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 789 887	-7 215 143
Årets resultat		-629 612	-1 161 744
Summa fritt eget kapital		-9 419 499	-8 376 887
Summa eget kapital		186 639 863	187 269 475
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	34 248 500	11 831 500
Summa långfristiga skulder		34 248 500	11 831 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 094 400	52 711 400
Leverantörsskulder		122 562	149 994
Skatteskulder		39 600	36 530
Övriga skulder		14 594	10 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	501 598	563 645
Summa kortfristiga skulder		29 772 754	53 472 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 661 117	252 573 439

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-629 612	-1 161 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 001 611	2 001 610
Förändring skatteskuld/fordran		-3 779	-12 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 368 220	827 217
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		58 893	87 106
Förändring av leverantörsskulder		-27 432	-66 802
Förändring av kortfristiga skulder		-58 348	29 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 341 333	876 698
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde		141 333	-323 302
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 152 303	1 475 605
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 293 636	1 152 303

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 451 344	3 451 344
Hyror lokaler	45 000	44 135
P-plats och garage	339 492	349 155
Avgift andrahandsupplåtelse	6 306	4 181
	3 842 142	3 848 815

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	107 622	105 755
Trädgårdsskötsel	222	377
Kostnader i samband med städdagar	715	0
Städkostnader	116 495	77 942
Snöröjning/sandning	2 500	25 845
Hisskostnader	44 195	47 461
Besiktningkostnader	26 544	31 743
Gemensamhetsanläggning GA:22	185 551	157 168
Gemensamhetsanläggning GA:5	213 877	147 049
Reparationer	76 506	83 180
Trivselåtgärder	0	2 632
Uppgradering Passersystem	9 673	388 756
OVK-besiktning	0	49 126
Fastighetsel	78 932	125 354
Uppvärmning	292 167	320 281
Vatten och avlopp	178 049	145 232
Underhåll ventilation	29 202	0
Försäkringskostnader	46 879	43 438
Bredband	209 244	201 830
Sensorer och batteri till trapphus	0	130 078
Förbrukningsmaterial	10 419	11 755
Brandskyddsarbete	12 676	0
	1 641 468	2 095 002

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	19 800	19 800
Hemsida	3 820	3 820
Porto	3 514	4 916
Föreningsgemensamma kostnader	3 204	11 989
Revisionsarvode	21 228	21 042
Ekonomisk förvaltning	92 945	89 456
Bankkostnader	1 000	2 040
Bredband	2 409	4 066
Juridisk konsultation	0	3 882
Underhållsplanering på webben	4 875	12 531
Medlems-/föreningsavgifter	6 870	6 740
Kreditupplysning	3 598	4 956
Övriga poster	6 343	1 223
Konsultarvode	12 300	0
	181 906	186 461

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	90 000
Revisionsarvode intern revisor	999	0
Arvode valberedning	999	500
Sociala avgifter	29 723	28 000
	126 321	118 500

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	197 250 000	197 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	197 250 000	197 250 000
Ingående avskrivningar	-11 988 000	-9 990 000
Årets avskrivningar	-1 998 000	-1 998 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 986 000	-11 988 000
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	249 264 000	251 262 000
Taxeringsvärden byggnader	113 980 000	113 980 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	57 000 000
	170 980 000	170 980 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 758	43 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 758	43 758
Ingående avskrivningar	-40 147	-36 537
Årets avskrivningar	-3 611	-3 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 758	-40 147
Utgående redovisat värde	0	3 611

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	48 203	41 354
Avräkningskonto förvaltare	1 067 465	1 152 303
	1 115 668	1 193 657

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	15 878	15 122
Underhållsplanering	0	4 875
Gemensamhetsanläggning sopsug	0	30 876
Ekonomisk förvaltning	0	22 804
Medlemskap Bostadsrätterna	7 010	6 870
Garagehyra	28 825	29 357
Brandskydd	3 565	4 267
	55 278	114 171

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 3978 89 54561	0,74	2024-02-21	20 817 000	20 817 000
Nordea 3979 82 41312	0,311	2021-11-15	18 462 900	18 462 900
Nordea 3978 89 63110	0,70	2023-03-15	13 431 500	13 431 500
Nordea 3978 88 21561	1,05	2021-03-17	10 631 500	11 831 500
Avgår kortfristig del			-29 094 400	-52 711 400
			34 248 500	11 831 500
Kortfristig del av långfristig skuld			29 094 400	52 711 400

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Den kortfristiga delen av långfristiga skulden består av två lån som förfaller inom ett år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	32 642	35 676
Styrelsearvoden	90 632	87 028
Sociala avgifter	30 768	26 311
Revision	21 000	21 000
Fastighetskötsel gemensamhetsanl.		7 446
Fastighetsel	7 000	8 404
Fjärrvärme	35 000	44 182
Vatten- och avlopp	14 300	0
Förbrukningsmaterial	0	1 857
Förutbetalda avgifter och hyror	270 256	331 741
	501 598	563 645

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	69 543 000	69 543 000
	69 543 000	69 543 000

Göteborg

Terje Eriksson

Mats Bergdahl

Kathy Popovska Hjelm

Malin Johansson Henaes

Fredric Svan

Eva Rung Thunfors

Norollah Hassanzadeh

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Fredrik Lindvall
Intern revisor