

Årsredovisning

för

Brf Silverlöken

769622-9850

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Silverlöken, med säte i Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 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 boarean (BOA) är 6 155 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Entreprenaden blev godkänd den 19 september 2013. Garantitiden är fem år och började löpa den 19 september 2013 till den 19 september 2018.

Gemensamhetsanläggningar

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 133 673 000 kr, varav byggnadsvärdet är 95 673 000 kr och markvärdet 38 000 000 kr. Värdeåret är 2013.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2018.

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 89 600 kr (ett prisbasbelopp 44 300 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 534 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 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrik Svan Björn Larsson Catharina Bergdahl Albert Aguilar Norollah Hassanzadeh Michael Bech Tommy Österberg
Suppleanter	Rickard Nilsson Thomas Hultgren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden. En extrastämma hölls den 18 juni 2017 där stadgeändringar godkändes.

Revisorer

Per Gillmert, verksam hos Förenade Revisorer som ordinarie.
Henrik Lundin, verksam hos Lundin Revisionsbyrå som suppleant.
Fredrik Lindvall, internrevisor

Valberedning

Terje Eriksson
Gunnar Olofsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förhandlade om lånet som som var kvar hos SEB och flyttade det till Nordea då dem erbjöd bäst villkor. Flertalet banker var kontaktade.

Föreningen avvaktade med att amortera till efter flytten av SEB lånet för att fokusera all amortering på det lånet som blir längst bundet i mars 2018.

Styrelsen beslutade att skapa fler parkeringsplatser (bil/mc/moped) i föreningen genom att ta bort en handikapp plats och några cykelgarderober. Genomförandet skedde i 2018.

Styrelsen kom överens med bolag om att installera en mobilmast på taket under 2018 för att öka hyresintäkterna till föreningen.

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med fem procent from 1 januari 2018.

Styrelsen beslutade att från och med 2018 ta ut avgift för uthyrning i andra hand.

Projektet att installera övervakningskameror i soprum och styrelserum påbörjades i slutet 2017 och avslutades början 2018.

Garantiärende genomfördes där en del belysning bytes ut mot LED armaturer.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 133 (135) medlemmar. Under året har 13 (15) tillträtt samt 15 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid tio (elva) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 630	3 582	3 627	3 577	0
Resultat efter finansiella poster	-914	-970	-1 423	-1 495	0
Soliditet (%)	73,6	73,4	73,2	73,2	71,4
Resultat exkl avskrivningar	1 093	1 036	579	508	0
Fastighetslån kr/kvm	10 909	11 055	11 250	11 299	11 299
Årsavgifter kr/kvm	534	534	534	534	0

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	650 362	-3 515 494	-970 438	189 921 430
Disposition av föregående års resultat:			413 000	-1 383 438	970 438	0
Årets resultat					-913 771	-913 771
Belopp vid årets utgång	145 317 751	48 439 249	1 063 362	-4 898 932	-913 771	189 007 659

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 898 932
årets förlust	-913 771
	-5 812 703
behandlas så att avsättning till yttre fond enligt underhållsplan i ny räkning överföres	413 000
	-6 225 703
	-5 812 703

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 630 379	3 581 572
Summa rörelseintäkter		3 630 379	3 581 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 439 607	-1 443 036
Övriga externa kostnader	4	-167 469	-251 929
Personalkostnader	5	-84 930	-57 300
Avskrivningar	6, 7	-2 007 086	-2 006 753
Summa rörelsekostnader		-3 699 092	-3 759 018
Rörelseresultat		-68 713	-177 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 074	-793 501
Summa finansiella poster		-845 058	-792 993
Resultat efter finansiella poster		-913 771	-970 438
Årets resultat		-913 771	-970 438

u

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	255 258 000	257 256 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 636	24 722
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		255 273 636	257 280 722
Summa anläggningstillgångar		255 273 636	257 280 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 496 224	1 252 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	123 944	154 182
Summa kortfristiga fordringar		1 620 168	1 406 903
Summa omsättningstillgångar		1 620 168	1 406 903
SUMMA TILLGÅNGAR		256 893 804	258 687 625

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Fond för yttre underhåll		1 063 362	650 362
Summa bundet eget kapital		194 820 362	194 407 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 898 932	-3 515 494
Årets resultat		-913 771	-970 438
Summa fritt eget kapital		-5 812 703	-4 485 932
Summa eget kapital		189 007 659	189 921 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	67 142 900	66 842 900
Summa långfristiga skulder		67 142 900	66 842 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	1 200 000
Leverantörsskulder		131 953	191 192
Skatteskulder		33 460	44 950
Övriga skulder		15 215	4 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	562 617	483 031
Summa kortfristiga skulder		743 245	1 923 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 893 804	258 687 625

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-913 771	-970 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 007 086	2 006 753
Förändring skatteskuld/fordran		100	-13 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 093 415	1 022 460
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	3 591
Förändring av kortfristiga fordringar		30 238	-51 785
Förändring av leverantörsskulder		-59 239	29 943
Förändring av kortfristiga skulder		90 680	-8 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 155 094	995 910
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-18 055
Omklassificering av pågående arbeten		0	15 574
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 481
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-900 000	-1 200 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-900 000	-1 200 100
Årets kassaflöde		255 094	-206 671
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 215 496	1 422 167
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 470 590	1 215 496

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

	2017	2016
Årsavgifter	3 286 680	3 286 680
P-plats och garage	343 699	294 892
	3 630 379	3 581 572

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	101 109	87 852
Trädgårdsskötsel	0	48 772
Städkostnader	75 217	74 421
Snöröjning/sandning	24 977	25 311
Hisskostnader	17 759	17 681
Besiktningkostnader	7 880	0
Gemensamhetsanläggning GA:22	153 512	138 348
Gemensamhetsanläggning GA:5	110 726	104 827
Reparationer	19 832	17 289
Trivselåtgärder	1 312	0
Planerat underhåll	44 214	11 579
Fastighetsel	94 877	93 741
Uppvärmning	333 098	364 942
Vatten och avlopp	152 807	177 285
Avfallshantering	0	2 543
Försäkringskostnader	41 184	39 384
Kabel-tv	2 610	3 760
Bredband	205 545	197 632
Förbrukningsinventarier	12 624	0
Förbrukningsmaterial	40 324	37 669
	1 439 607	1 443 036

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	16 730	16 730
Hemsida	1 094	4 860
Porto	4 915	5 566
Föreningsgemensamma kostnader	9 224	2 240
Revisionsarvode	21 000	20 802
Ekonomisk förvaltning	86 659	83 148
Bankkostnader	2 000	3 000
Konsultarvoden	0	17 816
Underhållsplan	12 479	75 551
Medlems-/föreningsavgifter	6 610	6 610
Årsredovisning tryck	0	3 057
Kreditupplysning	3 500	2 000
Övriga poster	3 258	10 549
	167 469	251 929

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	65 182	44 300
Sociala avgifter	19 748	13 000
	84 930	57 300

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnader	199 773 000	199 773 000
Investeringsmoms	-2 523 000	-2 523 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	197 250 000	197 250 000
Ingående avskrivningar	-5 994 000	-3 996 000
Årets avskrivningar	-1 998 000	-1 998 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 992 000	-5 994 000
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	255 258 000	257 256 000
Taxeringsvärden byggnader	95 673 000	95 673 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	133 673 000	133 673 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	43 758	25 703
Inköp	0	18 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 758	43 758
Ingående avskrivningar	-19 036	-10 283
Årets avskrivningar	-9 086	-8 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 122	-19 036
Utgående redovisat värde	15 636	24 722

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 574
Omklassificering	0	-15 574
	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	25 635	37 225
Avräkningskonto förvaltare	1 470 589	1 215 496
	1 496 224	1 252 721

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	13 994	13 195
Underhållsplanering	4 751	4 931
Gemensamhetsanläggning sopsug	42 519	0
Ekonomisk förvaltning	23 547	23 396
Medlemskap bostadsrätterna	6 610	6 610
Bredband	0	49 938
Garagehyra	28 583	56 112
Brandskydd	3 940	0
	123 944	154 182

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	1,14	2020-02-19	20 817 000	20 817 000
Nordea	0,56	2018-03-17	20 863 000	20 863 000
Nordea	0,56	2018-03-17	7 000 000	7 000 000
Nordea	0,75	2019-11-13	18 462 900	0
SEB	2,45	2017-11-29	0	19 362 900
Avgår kortfristig del			0	-1 200 000
			67 142 900	66 842 900

Förfaller ett till fem år från balansdagen: 0 kr

Förfaller senare än fem år från balansdagen: 67 142 900 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	28 039	15 405
Styrelsearvoden	85 526	59 091
Sociala avgifter	26 003	17 487
Revision	20 592	19 000
Fastighetsskötsel gemensamhetsanl.	8 988	7 000
Fastighetsel	7 805	8 090
Fjärrvärme	47 255	48 643
Vatten- och avlopp	13 000	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	325 409	294 315
	562 617	483 031

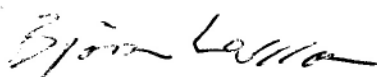
Not 13 Ställda säkerheter

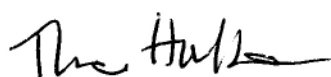
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	69 543 000	69 543 000
	69 543 000	69 543 000

Göteborg 2018-04-19


Fredrik Svan



Michael Bech



Björn Larsson


~~Catharina Bergdahl~~



Albert Aguilar

THOMAS HULTGREN SUPPLEANT
UNDERTECKNAR ISTÄLLET FÖR CATHARINA
BERGDAHL DÄ HON BEFINNER SIG UTMILANDS.

Norollah Hassanzadeh


Tommy Österberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-25.



Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Fredrik Lindvall
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Silverlöken för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund. 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 på fel, 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 fel, 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
- 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Silverlöken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25 april 2018



Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Fredrik Lindvall
Förtroendevald revisor