

Brf Silva

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Silva
769628-0267
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silva, 769628-0267, med säte i Partille, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eva Tarsalainen	Ordförande	2025
Ilmari Tarsalainen	Ledamot	2025
Ajla Radoncic	Ledamot	2025
Jenny Gunnström	Ledamot	2024
Nils Nilhamn	Ledamot	2024
Jeanette Hallin	Ledamot	2024

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB Extern revisor

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB Revisorssuppleant

Valberedning

Eric Persson
Anette Jaregård

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Partille 1:152 samt Partille 1:153 i Partille kommun med därpå uppförda byggnader med 98 lägenheter. Fastigheterna utgör tillsammans två gårdar med sju flerbostadshus i tre våningar, vilka är uppförda 1972. Fastigheternas adresser är Bisittarevägen 2-34 jämna nummer.

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt och 19 lägenheter samt 9 förråd med hyresrätt. Föreningen blockhyr 60 parkeringsplatser och 31 nätgarage via Partillebo AB, vilka hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	4	43	40

Total tomtarea:	12 554 kvm
Total bostadsarea:	7 261 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 845 kvm
- varav hyresrättsarea:	1 416 kvm
Total lokalarea:	161 kvm

Lokalarean är fördelad på 70 kvm omvandlad tvättstuga, 50 kvm expedition samt 41 kvm förråd.

Fastighetsinformation

Fastigheternas energideklarationer är utförda 2019-08-07 respektive 2019-08-13.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam till och med 2024-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. I den tekniska förvaltningen ingår fastighetsskötsel och städning.

Väsentliga avtal

Träd & Markmiljö i Väst

Göteborg Energi

Partille Energi

Tele2

Anticimex

Göteborg Energi

Servent

Göteborgs Brand & Säkerhet *

Skötsel av utemiljö

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Kabel-tv

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal värme

Serviceavtal ventilation

SBA (systematiskt brandskyddsarbete)

* Nytt avtal fr.o.m. december 2023.

2)



Reparationer och underhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 190 214 kr och planerat underhåll för 511 546 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser installation av armaturer på cykelförråd, byte av låssystem, rengöring av takfläktar samt åtgärder i samband med översyn av tak på fastigheterna.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 har föreningen även haft utgifter under året till ett belopp av 2 179 438 kr avseende lokalomvandling av tidigare tvättstuga. Totalt upparbetade utgifter sedan projektets start på 2 335 199 kr har efter färdigställande av projektet aktiverats som en ny anläggningstillgång i balansräkningen. Investeringen kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar de kommande 90 åren och värdet redovisas i not 10 till balansräkningen.

Föreningen även haft utgifter till ett belopp av 2 783 000 kr respektive 186 787 kr under året hänförliga till pågående projekt med installation av solceller respektive installation av mätare för individuell mätning och debitering av el. Projekten kommer att aktiveras som nya anläggningstillgångar i balansräkningen efter färdigställande under 2024. Värdet av de pågående nyanläggningarna redovisas i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Brinkeberg Fastigheter & Förvaltning. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 407 702 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 190 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Målning/tapetsering av sex hyreslägenheter	2024
Målning/tapetsering av tre hyreslägenheter	2025
Målning av trapphus	2025
Byte av frånluftsfläktar	2025
Rensning av ventilationskanaler	2025
Målning/tapetsering av tre hyreslägenheter	2026
Justering av plattor och gatssten på gård	2026
Byte av sex dörrar till cykelhus	2026
Målning av lekutrustning	2026

Utförda åtgärder

	År
Byte av låssystem	2023
Översyn av samtliga tak med tillhörande åtgärder	2023
Byte av sex befintliga samt installation av tre nya armaturer på cykelförråd	2023
Rengöring av takfläktar	2023
Underhåll av bänkar och bord på gård	2022
Byte till branddörr vid undercentral	2022
Installation av sensorbelysning i källare	2022
Målning i två hyreslägenheter	2022
Injustering av värme	2021
Renovering av fasad på cykelförråd och uthus	2021
Byggnation av ny rutschkanebyggnad	2021
Byte av golv i hyreslägenet	2021
Lackning av köksluckor i hyreslägenhet	2021
Radonarbeten	2021
Renovering av fasader och balkongfronter	2019-2020
Underhåll av hyreslägenheter	2019-2020
Radonmätning	2019
OVK-besiktning	2019
Energideklaration	2019
Inköp av fem tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp samt en mangel	2019

A



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 samt extra föreningsstämmor 2023-03-22 och 2023-04-20 avseende individuell mätning och debitering av el. Styrelsen har under året hållit 23 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte, och 9 expeditionstider.

Styrelsens ord

Under förra årsstämman valde en styrelsemedlem att avgå och blev då avtackad med en blomstercheck på Blomsterlandet. Stämman valde in två nya representanter och styrelsen har under verksamhetsåret bestått av sex medlemmar.

Ombildningen av tvättstugan på Bisittarevägen 32-34 färdigställdes under 2023, men för att kunna lägga ut den nya lägenheten till försäljning var vi tvungna att upprätta en ny ekonomisk plan. Då den nya ekonomiska planen inte var klar innan årsskiftet kommer lägenheten istället att läggas ut till försäljning under 2024. I samband med färdigställandet av lägenheten gjordes även en radonmätning och resultatet visade att radonhalten ligger inom referensramarna.

Inför uppstarten med solceller beställde styrelsen utöver den ordinarie besiktningen även en större besiktning av samtliga tak på fastigheterna. Besiktningen omfattade kontroll av takpapper, takpannor samt plåten på taken för att säkerställa att de var i gott skick inför solcellsinstallationen. Arbetet med solcellerna har fortskridit under 2023. Det hann inte bli färdigställt innan årsskiftet, men beräknas istället vara färdigställt i början av 2024.

Vi har under året upphandlat systematiskt brandskyddsarbete (SBA) via Göteborgs Brand & Säkerhet. De har gått igenom våra allmänna ytor och märkt upp med nödutgångsskyltar med ljus och brandsläckare och kommer även att kontinuerligt kontrollera att allt finns på plats och att ingenting är skadat. Föreningen kommer även att kunna bjuda in Göteborgs Brand & Säkerhet för information och förevisning till våra boende i samband med t.ex. en av våra städdagar.

Året 2023 har varit ett ekonomiskt omtumlande år för världen, Sverige och även för vår förening. Styrelsen har sett över föreningens kostnader och fann då att vi har en ENORMT hög elkostnad! Den är tre gånger så hög som genomsnittet beräknat på en trerumslägenhet i Sverige. Tanken väcktes då om att separera elen från årsavgiften och att låta varje hushåll betala en kostnad baserad på faktisk förbrukning för respektive lägenhet. Information delades ut till samtliga hushåll, två extrastämmor utlystes och förslaget om att införa individuell mätning och debitering röstades igenom av stämman med majoritetsbeslut. Projektet med att installera elmätare har startats upp under året och elseparationen kommer att gå i två olika tidslinjer, en för medlemmarna och en för våra hyresgäster. Föreningen har förhandlingsplikt gentemot Hyresgästföreningen och separation av elen från hyran kräver således en separat förhandling.

Vi har även drivit ett ärende mot Partillebo då de utan att informera införlivade en del av deras mark i föreningens. Detta gjorde att gränsdragningen hos Lantmäteriet blev felaktig och även att framtida ifrågasättanden kunnat komma framgent utan att någon kunnat svara på varför. Detta ärende påbörjades 2021 och den nya fastighetsgränsen vann laga kraft av Lantmäteriet 2023-12-21.

Vi har bytt nio stycken armaturer på uthusen på våra gårdar. I en rabatt utanför Bisittarevägen 34 har vi planterat plantor och vi har även haft firma Mattias Trädfällarn här som klippt ner våra träd.

I vanlig ordning har vi haft två städdagar, 2023-04-22 då vi blev 22 vuxna och ett antal barn samt 2023-11-11 då vi också blev 22 vuxna och ett antal barn. Under städdagarna bjöds det på fika, frukt och grillat. Styrelsen tackar alla som ställer upp och hjälps åt under dessa dagar!

Vi påminner också om att det går att kontakta styrelsen om någon har prylar att kassera, men inte själv kan få iväg dem till sopstationerna. Mot en bortforslingsavgift på 100 kr går det att lämna det till styrelsen, som sedan ser till att det blir bortforslat till en sopstation. Vi vill också påminna om vår brevlåda på Bisittarevägen 12 samt att våra expeditionstider och vår mailadress finns uppsatta i samtliga trapphus.

Styrelsen tackar för det gångna året!



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 12 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 105 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 108 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 årsavgiften senast 2023-01-01 då avgiften höjdes med 8 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja årsavgiften med 4,50 %.

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och kabel-tv. Föreningen har fattat beslut om att införa individuell mätning och debitering av el och installation av mätare pågår för att påbörja avläsning under 2024. Utöver årsavgiften kommer således samtliga bostadsrättslägenheter att debiteras efter förbrukning av el framöver.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	7 005	6 398	6 306	6 236
Resultat efter finansiella poster	-109	388	136	-3 698
Förändring av underhållsfond	896	1 258	892	1 250
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-184	-57	56	-4 133
Sparande, kr / kvm	165	184	196	215
Soliditet (%)	54	55	51	49
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	817	757	757	742
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	68	69	70	68
Driftskostnad, kr / kvm	542	484	470	434
Energikostnad, kr / kvm	276	260	265	270
Ränta, kr / kvm	129	86	103	102
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	190	186	182	168
Lån, kr / kvm	5 582	5 623	6 590	6 612
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 088	7 141	8 367	8 605
Räntekänslighet (%)	8,68	9,43	11,05	11,60
Snittränta (%)	2,31	1,52	1,57	1,54

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	54 603 891	8 781 268	5 539 393	-17 625 652	388 279
Disposition enligt föreningsstämma				388 279	-388 279
Avsättning till underhållsfond			1 407 702	-1 407 702	
Ianspråktagande av underhållsfond			-511 546	511 546	
Årets resultat					-108 843
Vid årets slut	54 603 891	8 781 268	6 435 549	-18 133 529	-108 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-17 237 373
Årets resultat före fondförändring	-108 843
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 407 702
Årets ianspråktagande av underhållsfond	511 546
Summa över/underskott	-18 242 372

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-18 242 372**

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

(K)



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 768 590	6 374 870
Övriga rörelseintäkter	3	236 488	23 226
Summa rörelseintäkter		7 005 078	6 398 096
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 727 568	-4 124 650
Övriga externa kostnader	7	-510 256	-285 018
Personalkostnader	8	-164 944	-165 474
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-820 799	-812 151
Summa rörelsekostnader		-6 223 567	-5 387 293
Rörelseresultat		781 511	1 010 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 478	12 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 832	-634 654
Summa finansiella poster		-890 354	-622 524
Resultat efter finansiella poster		-108 843	388 279
Årets resultat		-108 843	388 279

(1)



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	87 470 472	85 956 072
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 969 787	155 761
Summa materiella anläggningstillgångar		90 440 259	86 111 833
Summa anläggningstillgångar		90 440 259	86 111 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		123 090	53 356
Övriga fordringar		48 027	1 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	339 885	315 189
Summa kortfristiga fordringar		511 002	369 856
Kassa och bank	13	4 272 165	8 254 366
Summa omsättningstillgångar		4 783 167	8 624 222
SUMMA TILLGÅNGAR		95 223 426	94 736 055

A)



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 603 891	54 603 891
Upplåtelseavgifter		8 781 268	8 781 268
Underhållsfond		6 435 549	5 539 393
Summa bundet eget kapital		69 820 708	68 924 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 133 529	-17 625 652
Årets resultat		-108 843	388 279
Summa fritt eget kapital		-18 242 372	-17 237 373
Summa eget kapital		51 578 336	51 687 179
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	28 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	28 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 432 158	13 736 233
Depositioner		9 820	9 820
Leverantörsskulder		1 174 342	334 041
Skatteskulder		16 855	17 111
Övriga skulder		5 515	7 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 006 400	944 269
Summa kortfristiga skulder		15 645 090	15 048 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 223 426	94 736 055



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	781 511	1 010 803
Avskrivningar	820 799	812 151
	1 602 310	1 822 954
Erhållen ränta	65 478	12 130
Erlagd ränta	-955 832	-634 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	711 956	1 200 430
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-141 146	-110 866
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	900 289	-48 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 471 099	1 041 421
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 149 225	-155 761
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 149 225	-155 761
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-304 075	-7 171 359
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-304 075	-7 171 359
Årets kassaflöde	-3 982 201	-6 285 699
Likvida medel vid årets början	8 254 366	14 540 065
Likvida medel vid årets slut	4 272 165	8 254 366

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

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

n)



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

ca 90 år

Inventarier, maskiner och installationer

5 år

f)



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 775 040	4 421 328
Hyror bostäder	1 492 787	1 451 916
Hyror p-platser/garage	488 183	488 966
Hyror förråd	12 580	12 660
Summa	6 768 590	6 374 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	14 128	10 818
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 439	2 417
Vidarefaktureringar *	200 423	2 494
Övriga intäkter	12 498	7 497
Summa	236 488	23 226

* Intäkt 2023 avser vidarefakturering till entreprenör för byte av låscylindrar (173 441 kr) samt vidarefakturering till medlem (25 169 kr). Vidarefakturerad kostnad redovisas i not 7.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	43 196	63 679
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 750	1 430
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 504	5 823
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	48 960	22 100
Värme, installationer	16 794	176 414
Ventilation, installationer	2 663	7 523
El, installationer	9 753	-
Tele/tv/porttelefon, installationer	6 280	638
Huskropp	4 411	77 902
Markytor	11 025	-
Vattenskador	6 853	3 950
Övrigt *	27 025	12 313
Summa	190 214	371 772

* Kostnad 2023 avser spackling och målning av badrumstak samt lackning av luckor.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	39 739
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 275	61 624
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	164 571	17 125
Ventilation, installationer	8 100	-
Huskropp, tak	312 600	-
Markytor	-	43 750
Summa	511 546	162 238

m

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	157 832	150 972
Hyseskostnader *	566 719	543 750
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	515 440	449 719
Besiktningkostnader	14 992	5 444
Bevakningskostnader	3 116	3 116
Snöröjning	122 310	130 346
Serviceavtal **	197 346	139 523
Förbrukningsmaterial	10 841	10 391
Övriga utgifter för köpta tjänster ***	8 048	-
El	519 655	533 545
Uppvärmning	865 721	792 172
Vatten och avlopp	663 360	603 053
Avfallshantering	122 780	114 357
Försäkringar	92 741	82 472
Systematiskt brandskyddsarbete ****	111 648	-
Hyressättningsavgift	2 736	2 880
Kabel-tv *****	38 000	28 900
Kommunikationskostnader *****	12 523	-
Summa	4 025 808	3 590 640

* Avser blockhyra av parkeringar och nätgarage samt hyra av soprum.

** Högre kostnad 2023 till följd av tillkommande skadedjursavtal för Bisittarevägen 12 fr.o.m. 2022-10-15.

*** Kostnad avser byte och uppkoppling av router.

**** Kostnad avser genomgång av fastigheterna samt installation av brandsläckare och skyltar.

***** Kostnad 2023 inkluderar engångsavgift avseende installation av ett extra uttag (6 000 kr).

***** Kostnad avser fastighetsstyrning via Telia fr.o.m. 2023-09-07.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 959	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 231	6 759
Tele och post	12 678	11 045
Förvaltningskostnader	226 884	222 208
Revision	24 325	23 100
Jurist- och advokatkostnader	20 261	5 452
Bankkostnader	1 550	3 161
IT-tjänster	236	211
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 810	7 690
Vidarefaktureringar *	200 423	2 494
Övriga externa kostnader	4 899	2 898
Summa	510 256	285 018

* Kostnad 2023 avser vidarefakturerering till entreprenör för byte av låscylindrar (173 441 kr) samt vidarefakturerering till medlem (25 169 kr). Intäkt från vidarefaktureringar redovisas i not 3.

n)

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Valberedning	6 000	6 000
Övriga arvoden	-	1 350
Summa	126 000	127 350
Sociala avgifter	38 944	38 124
Summa	164 944	165 474

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	820 799	812 151
Summa	820 799	812 151

i)



Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	72 147 908	72 147 908
-Mark	27 481 244	27 481 244
-Pågående nyanläggningar	155 761	-
	<u>99 784 913</u>	<u>99 629 152</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 335 199	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 814 026	155 761
	<u>5 149 225</u>	<u>155 761</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	104 934 138	99 784 913
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 673 080	-12 860 929
	<u>-13 673 080</u>	<u>-12 860 929</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-820 799	-812 151
	<u>-820 799</u>	<u>-812 151</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-14 493 879	-13 673 080
 Redovisat värde	90 440 259	86 111 833
 <i>Varav</i>		
Byggnader	59 989 228	58 474 828
Mark	27 481 244	27 481 244
Pågående nyanläggningar	2 969 787	155 761
 Taxeringsvärden		
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	211 000	211 000
Totalt taxeringsvärde	98 211 000	98 211 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>62 145 000</i>	<i>62 145 000</i>



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	58 375	58 375
	58 375	58 375
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	58 375	58 375
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-58 375	-58 375
	-58 375	-58 375
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-58 375	-58 375
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	3 945	-
Förutbetald försäkring	32 319	28 104
Övriga förutbetalda kostnader	303 621	287 085
Summa	339 885	315 189

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 105 074	2 142 085
Transaktionskonto Länsförsäkringar	764 054	3 762 279
SBAB-konto	1 594 198	1 553 426
Placeringskonto Länsförsäkringar	808 839	796 576
Summa	4 272 165	8 254 366

n)



Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 432 158	13 736 233
Förfaller 2-5 år från balansdagen	28 000 000	28 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	41 432 158	41 736 233

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	41 432 158	41 736 233
Summa	41 432 158	41 736 233

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB *	4,92 %	2024-02-14	2 011 233	-	72 000	1 939 233
SBAB **	4,82 %	2024-03-21	7 000 000	-	132 075	6 867 925
SBAB **	4,89 %	2024-05-10	4 725 000	-	100 000	4 625 000
SBAB	1,26 %	2025-02-14	14 000 000	-	-	14 000 000
SBAB	1,99 %	2025-03-20	14 000 000	-	-	14 000 000
Summa			41 736 233	-	304 075	41 432 158

* Lånet kapitalbands 1 år hos SBAB på villkorsändringsdag med en ränta på signeringsdatum på 4,82 %. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	164 953	165 598
Förutbetalda intäkter	567 421	548 626
Upplupna revisionsarvoden	24 300	23 100
Upplupna driftskostnader	249 726	206 945
Summa	1 006 400	944 269

7)

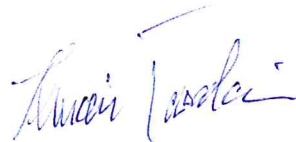


Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Underskrifter

Partille, 2024-04-17

Eva Tarsalainen
Styrelseordförande

Ilmari Tarsalainen



Ajla Radoncic



Jenny Gunnström



Nils Nilhamn



Jeanette Hallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22
BoRevision ABMalin Johannesson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silva, org.nr. 769628-0267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silva för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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.

7)



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silva för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22/4 2024



Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 intäkter 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.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

