



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Silversiken

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silversiken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Siken 23. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Byggnadsår 1947.

Föreningen har 2 byggnader som består av 20 lägenheter. 18 upplåts med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Föreningen har 2 källarlokalerna varav en i byggnaden Baazgatan 30-32 som hyrs ut till några av föreningens medlemmar. Källarlokalen i byggnaden Baazgatan 26-28 är dels inredd som gym samt dels som föreningens mötesrum.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 446 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

I byggnaden Baazgatan 26-28 finns 4 st 2 rum och kök varav 1 lgh med boendetrymme i källaren, 4 st 3 rum och kök varav en med boendetrymme i källaren samt 2 vindslägenheter. Här finns även tvättstugan. I byggnaden Baazgatan 30-32 finns 4 st 2 rum och kök varav 2 lgh med boendetrymme i källaren, 4 st 3 rum och kök varav 1 lgh med boendetrymme i källaren samt 2 st vindslägenheter.

#### **Fastighetens tekniska status**

Fastigheten har sedan 2003, då föreningen bildades, löpande underhållits och renoverats på ett antal punkter som styrelsen beslutat.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Föreningen har köpt plats för underhållsplanen hos HSB:s digitala program för underhållsplaner för lagring och årlig revidering av åtgärder inom fastigheten. Underhållsplanen är stöddokument som ska användas för utvärdering av i planen föreslagna åtgärder.

### Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Fastighetsskötsel ordnas till vissa delar i egen regi genom självförvaltning. HSB anlitas från och med 2014 för klippning av gräsmattorna. Kantklippning ingår inte. Trappstädning sker genom självförvaltning fr o m 2024-07-01.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Väsentliga händelser 2023

- Byte av 5 fönster på vindslägenheter.
- Installation av ytterligare ventilationsöppningar i vindslägenheter.
- Bättring och målning av 8 fönster på vån 1 mot söder.

#### Planerade åtgärder 2024

- Bättring och målning av fönster mot norr, öst och väst.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

### Medlemsinformation

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2020-11-10.

#### Föreningsstämma

Föreningsstämma avhölls den 13 juni 2023 med 12 röstberättigade deltagare.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 24 (25) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	18
Samägare	6

Under året har två lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras (2024) säljaren en överlåtelseavgift med för närvarande 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med för närvarande 573 kr.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har gemensamma utrymmen i Baazgatan 26-28 för bland annat tvätt, enklare gym samt oinrett rum som används för styrelsemöten. I byggnaden med Baazgatan 30 finns gemensamt källarutrymme som hyrs ut till några föreningsmedlemmar. Utrymmen som används som källar- och vindsförråd finns i båda byggnaderna.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatt erläggs med 1 589 kr/lgh och blir sammanlagt 31 780 kr.

#### Budget för 2024

Styrelsen beslutade i november 2023 att på grund av högre driftkostnader i form av höjda räntor höja månadsavgiften och månadshyran med 14%. Med denna åtgärd pekar budgeten på ett, efter avsättning till och avlyft från underhållsfonden, prognosticerat resultat för 2024 om 0 kr.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark, kassaflödesanalysen visar på en jämn likviditet och de likvida tillgångarna budgeteras ligga ungefärligen i paritet med 2023.



### Avgiftsuttag

Styrelsen vill upplysa om att avgiftsuttaget sker utan hänsyn till bokförd kostnad för avskrivning men med hänsyn till förändring av underhållsfond. Det justerade resultatet för 2023 blir därmed en förlust på ca 28 tkr, vilket motsvarar ca 4% av uttagna årsavgifter för året.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman den 13 juni 2023 och därpå påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Urban Waldenström	Ordförande
Simon Lesnik	Sekreterare
Eva Mattila	Kassör
Marcus Rosenborg	Ledamot
Håkan Olsson	Ledamot
Therese Persson	Suppleant
Patrik Bohman	Suppleant
Sonja Westgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2024 är Simon Lesnik, Marcus Rosenborg samt Patrik Bohman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden inklusive årsstämman och konstiturerande styrelsemöte. Firmatecknare har varit styrelsen, Urban Waldenström, Eva Mattila, Håkan Olsson samt Therese Persson två i förening.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till c: a 60 000 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Styrelsen kan kontaktas genom ordförande Urban Waldenström tel 0705-55 50 69 eller mejl [u.waldenstrom@gmail.com](mailto:u.waldenstrom@gmail.com).

#### Revisorer

Revisor har varit Johan Rindeborg som ordinarie samt Bo Anders Arvidsson som suppleant.

#### Valberedning

Som valberedning valde stämman Marie-Louise Waldenström samt Pia Laremo-Bohman

<b>Flerårsöversikt (Kkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sparande per kvm	200	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm	3 912	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 240	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	148	0	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	572	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	0	0	0	0
Nettoomsättning	974 327	921 065	921 540	922 437	921 087
Resultat efter finansiella poster	125 698	55 466	-143 984	-60 272	168 785
Soliditet (%)	61	60	60	60	60
Fond för yttre underhåll	1 309 839	1 030 622	609 261	379 424	111 368
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	23	24	24
Taxeringsvärde	27 998 000	27 998 000	24 600 000	24 600 000	24 600 000

### Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande per kvm** visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

**Skuldsättning per kvm** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

**Räntekänslighet** visar effekten på årsavgiften vid en höjning av genomsnittlig ränta.

**Energikostnad per kvm** anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Soliditet** anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

**Fastighetens belåningsgrad** anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 363 181	1 565 564	1 030 622	-120 214	55 466	<b>8 894 619</b>
Avsättning yttre fond			318 000	-318 000		<b>0</b>
I anspråkstagande av yttre fond			-38 783	38 783		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				55 466	-55 466	<b>0</b>
Årets resultat					125 698	<b>125 698</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 363 181</b>	<b>1 565 564</b>	<b>1 309 839</b>	<b>-343 965</b>	<b>125 698</b>	<b>9 020 317</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-386 710
årets vinst	125 698
	<b>-261 012</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	318 000
i anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-38 783
i ny räkning överföres	-540 229
	<b>-261 012</b>

Styrelsen har beslutat om avsättning respektive i anspråkstagande av yttrefond.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	974 327	921 065
Övriga rörelseintäkter		0	3 362
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>974 327</b>	<b>924 427</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Planerat underhåll		-38 788	-37 639
Driftskostnader	3	-594 015	-580 975
Övriga externa kostnader		-4 255	0
Personalkostnader	4	-85 488	-82 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 026	-125 027
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-847 572</b>	<b>-826 323</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 755</b>	<b>98 104</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 775	8 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 832	-51 280
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 057</b>	<b>-42 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>125 698</b>	<b>55 466</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>125 698</b>	<b>55 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>125 698</b>	<b>55 466</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 318 693	12 430 633
Inventarier, verktyg	6	20 995	34 081
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 339 688</b>	<b>12 464 714</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 339 688</b>	<b>12 464 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 908	17 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 927</b>	<b>17 084</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 489 197	2 352 736
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 489 197</b>	<b>2 352 736</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 508 124</b>	<b>2 369 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 847 812</b>	<b>14 834 534</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 928 835	7 928 835
Fond för yttre underhåll		1 352 585	1 030 622
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 281 420</b>	<b>8 959 457</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-386 710	-120 214
Årets resultat		125 698	55 466
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-261 012</b>	<b>-64 748</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 020 408</b>	<b>8 894 709</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	5 656 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 656 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 656 250	50 000
Leverantörsskulder		50 454	103 096
Skatteskulder		4 077	2 880
Övriga skulder		0	2 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	116 623	124 841
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 827 404</b>	<b>283 575</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 847 812</b>	<b>14 834 534</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		125 698	55 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		125 026	125 027
Betald skatt		1 187	661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>251 911</b>	<b>181 154</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 833	-7 191
Förändring av leverantörsskulder		-52 642	46 746
Förändring av kortfristiga skulder		-10 975	12 833
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>186 461</b>	<b>233 542</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-50 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>136 461</b>	<b>183 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 352 736	2 169 194
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 489 197</b>	<b>2 352 736</b>

## Noter

### Not 1 Redovisning och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Silversiken årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt progressiv plan på 100 år. Avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år i samband med övergången till K2. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10-15 år
--------------------------	----------

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

#### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	763 248	733 908
Hyror bostäder	119 988	113 700
Hyror lokaler	7 428	7 152
Hyror garage och parkeringsplatser	77 400	63 190
Övrigt	6 263	3 115
	<b>974 327</b>	<b>921 065</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	7 099	1 748
Reparationer	58 456	91 326
Försäkring	29 197	30 611
Fastighetsskatt	31 780	30 380
El	39 282	51 591
Uppvärmning	122 406	123 544
Vatten	52 553	42 577
Renhållning	57 418	52 110
Kabel TV	28 655	26 838
Fastighetsskötsel	56 771	51 132
Förvaltning adm	46 716	47 198
Övrigt	63 682	31 920
	<b>594 015</b>	<b>580 975</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden	59 950	53 250
Löner och andra ersättningar	6 875	12 375
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 663	17 057
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>85 488</b>	<b>82 682</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 157 376	14 157 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 157 376</b>	<b>14 157 376</b>
Ingående avskrivningar	-1 726 743	-1 614 803
Årets avskrivningar	-111 940	-111 940
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 838 683</b>	<b>-1 726 743</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 318 693</b>	<b>12 430 633</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	10 198 000	10 198 000
	<b>27 998 000</b>	<b>27 998 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 1 236 596

**Not 6 Inventarier, verktyg**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	230 395	230 395
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>230 395</b>	<b>230 395</b>
Ingående avskrivningar	-196 314	-183 227
Årets avskrivningar	-13 086	-13 087
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-209 400</b>	<b>-196 314</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 995</b>	<b>34 081</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäkring	11 199	10 152
Kabel TV	7 709	6 923
	<b>18 908</b>	<b>17 075</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea *****14195	0,87	2024-07-17	2 831 250	2 856 250
Nordea *****02758	0,92	2024-05-22	2 825 000	2 850 000
			<b>5 656 250</b>	<b>5 706 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 656 250	50 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 406 250 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 700 000	9 700 000
	<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	10 000	12 000
Ränta	7 967	8 037
Fjärrvärme	15 855	16 848
El	3 811	7 075
Förskottsbetalda hyror och avgifter	78 990	80 880
	<b>116 623</b>	<b>124 840</b>



Möndal

Simon Lesnik

Urban Waldenström

Håkan Olsson

Eva Mattila

Marcus Rosenberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Rindeborg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Silversiken**

Organisationsnummer 769608-9015

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Silversiken för räkenskapsåret 2023.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2023-12-31 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 för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Silversiken för räkenskapsåret 2023.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Göteborg enligt datum för elektronisk underskrift

Johan Rindeborg  
Revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Silversiken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**URBAN WALDENSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:16:48



**SIMON LESNIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:18:39



**EVA MATTILA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:24:11



**HÅKAN OHLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 20:06:01



**MARCUS ROSENBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 22:25:12



**JOHAN RINDEBORG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 07:43:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Silversiken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN RINDEBORG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 07:43:50



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.