

# Brf Silva

## Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för

# Brf Silva

769628-0267

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**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 2022.

### 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.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eva Tarsalainen	Ordförande	2023
Jenny Gunnström	Ledamot	2024
Ajla Radoncic	Ledamot	2023
Ilmari Tarsalainen	Ledamot	2023
Huda Al-Majdi	Ledamot	2024

##### Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
----------------------------------	----------------	------

##### Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
--------------------------------	-------------------	------

##### Valberedning

Eric Persson		2023
Ida Segerqvist		2023

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. <sup>(M)</sup>

### 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 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	10

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

#### Fastighetsinformation

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


Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam till och med 2023-04-30. 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.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Bredablick Förvaltning *	Städning
Träd & Markmiljö i Väst	Skötsel av utemiljö
Göteborg Energi	Elavtal avseende volym
Partille Energi	Fjärrvärme
Tele2	Kabel-tv
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Göteborg Energi	Serviceavtal värme
Servent	Serviceavtal ventilation

\* Tidigare avtal med Samhall t.o.m. 2022-04-30. 

## Underhåll och reparationer

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 371 772 kr och planerat underhåll för 162 238 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser målning i två hyreslägenheter, installation av sensorbelysning i källare, byte till branddörr vid undercentral samt underhåll av bänkar och bord på gård.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 har föreningen även påbörjat ombyggnation av en tvättstuga till lägenhet under året. Upparbetad kostnad per bokslutsdagen 2022-12-31 uppgår till 155 761 kr och 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 1 380 100 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 186 kr per kvm.

### Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Målning/tapetsering av 3 hyreslägenheter	2023
Byte av sand i sandlåda	2023
Målning av lekutrustning	2023
Målning/tapetsering av 3 hyreslägenheter	2024
Tvätt av trästaket	2024
Målning/tapetsering av 3 hyreslägenheter	2025
Målning av trapphus	2025
Byte av frånluftsfläktar	2025
Rensning av ventilationskanaler	2025
Oljning av trädetaljer på gård	2025
Målning/tapetsering av 3 hyreslägenheter	2026
Justering av plattor och gatsten på gård	2026
Byte av 6 dörrar till cykelhus	2026
Målning av lekutrustning	2026
Målning/tapetsering av 3 hyreslägenheter	2027
Underhåll av undercentral	2027
Byte av lekutrustning	2027
Byte av elanläggning	2027

### Utförda åtgärder

	<u>År</u>
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
Värmeinjustering	2021
Renovering av fasad på cykelförråd och utehus	2021
Byggnation av ny rutschkanebyggnad	2021
Byte av golv i hyreslägenet	2021
Lackning av köksluckor i hyreslägenhet	2021
Fortsatt arbete med radon	2021
Underhåll av hyreslägenheter	2020
Renovering av fasader och balkongfronter	2019-2020
Radonmätning	2019
OVK-besiktning	2019
Energideklaration	2019
Inköp av fem tvättmaskiner	2019
Inköp av två torkskåp	2019
Inköp av två torktumlare	2019
Inköp av en mangel	2019
Underhåll av hyreslägenheter	2019

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-04. Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

### Styrelsens ord


Under 2022 har styrelsen haft gott om möten. Utöver ordinarie och extra styrelsemöten har flertalet möten hållits med förvaltare och olika entreprenörer till följd av flera pågående projekt. Vi har också haft våra expeditionstider öppna för att ge alla boende möjlighet att fysiskt besöka oss sista tisdagen i varje månad, med undantag under sommaren och över jul/nyår. Möjlighet att nå styrelsen finns även genom styrelsemejlen som finns på anslagstavlan i samtliga trapphus.

Under året har vi fortsatt att göra radonmätningar i de två kvarvarande lägenheterna med förhöjda radonvärden som vi gjort åtgärder i. Vi har även börjat med ombildningen av tvättstugan på Bisittarevägen 32-34 till en lägenhet, som efter slutförande planeras att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen får då en tillkommande lägenhet, vilket är gynnsamt då vi inte står med en outnyttjad yta som kostar pengar utan istället får en månatlig intäkt framöver. Likvider från upplåtelsen kan också användas till att finansiera kommande underhåll och investeringar alternativt användas till att göra ytterligare amorteringar. Beslut om ombildningen fattades på föreningens första årsstämma, där även beslut om installation av solceller fattades. Arbetet med solceller är också något som har påbörjats under året.

I källaren på Bisittarevägen 16-20 har vi installerat sensorbelysning, vi har låtit göra underhåll på våra utemöbler, kompletterat ytterbelysningen och har dessutom bytt dörr till en branddörr vid undercentralen. Vi har fortsatt att jobba kontinuerligt med Anticimex gällande skadedjursbekämpning och har även inventerat föreningens "krisförråd".

Vi går regelbundet "skräprundor" för att plocka bort föremål som står i källare och trapphus. Det är inte tillåtet enligt brandmyndigheterna att ställa föremål i källare eller trapphus och var och en ska ta hand om dessa själva. Styrelsen har dock ordnat med att boende, mot en kostnad om 100 kr, får lämna föremål till styrelsen som i sin tur ansvarar för att bortforsling sker.

Sist men inte minst har vi haft våra städdagar. Vi höll en i våras och en i höstas då boende i alla åldrar, och vi har många aktiva ungdomar, möttes upp för att göra fint på våra gårdar och med tillhörande fika och avslutande gemensam grillning.

Styrelsen tackar för det gångna året! 

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 8 överlåtelse).  
Under 2022 har inga upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 upplåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 109 medlemmar.  
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 104 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-05-01 då avgifterna höjdes med 2 %.  
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja årsavgifterna med 8 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	6 398	6 306	6 236	6 064
Resultat efter finansiella poster	388	136	-3 698	-3 185
Förändring av underhållsfond	1 258	892	1 250	-750
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-57	56	-4 133	-1 612
Sparande, kr / kvm	188	200	219	239
Soliditet (%)	55	51	49	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	756	756	742	721
Driftskostnad, kr / kvm	495	481	444	415
Energikostnad, kr / kvm	266	271	276	266
Ränta, kr / kvm	87	106	104	101
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	190	186	172	172
Lån, kr / kvm	5 748	6 736	6 759	6 089
Räntekänslighet (%)	9	11	11	11
Snittränta (%)	1,52	1,57	1,54	1,66

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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>
<b>Vid årets början</b>	<b>54 603 891</b>	<b>8 781 268</b>	<b>4 281 792</b>	<b>-16 503 939</b>	<b>135 888</b>
Disposition enligt föreningsstämma				135 888	-135 888
Avsättning till underhållsfond			1 380 100	-1 380 100	
Ianspråktagande av underhållsfond			-122 499	122 499	
Årets resultat					388 279
<b>Vid årets slut</b>	<b>54 603 891</b>	<b>8 781 268</b>	<b>5 539 393</b>	<b>-17 625 652</b>	<b>388 279</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-16 368 051
Årets resultat före fondförändring	388 279
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 380 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	122 499
Summa över/underskott	-17 237 373

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-17 237 373**

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 374 870	6 291 648
Övriga rörelseintäkter	3	23 226	14 532
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 398 096	6 306 180
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 124 650	-4 167 563
Övriga externa kostnader	7	-285 018	-244 895
Personalkostnader	8	-165 474	-182 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-812 151	-812 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 387 293	-5 407 427
<b>Rörelseresultat</b>		1 010 803	898 753
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		12 130	5 014
Räntekostnader		-634 654	-767 879
<b>Summa finansiella poster</b>		-622 524	-762 865
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		388 279	135 888
<b>Årets resultat</b>		388 279	135 888 <sup>m)</sup>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	85 956 072	86 768 223
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	155 761	-
Summa materiella anläggningstillgångar		86 111 833	86 768 223
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		86 111 833	86 768 223
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		53 356	9 937
Övriga fordringar		1 311	1 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	315 189	247 844
Summa kortfristiga fordringar		369 856	258 990
<b>Kassa och bank</b>	13	8 254 366	14 540 065
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 624 222	14 799 055
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		94 736 055	101 567 278 <sup>u)</sup>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 603 891	54 603 891
Upplåtelseavgifter		8 781 268	8 781 268
Underhållsfond		5 539 393	4 281 792
Summa bundet eget kapital		68 924 552	67 666 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 625 652	-16 503 939
Årets resultat		388 279	135 888
Summa fritt eget kapital		-17 237 373	-16 368 051
<b>Summa eget kapital</b>		51 687 179	51 298 900
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	28 000 000	34 736 050
Summa långfristiga skulder		28 000 000	34 736 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 736 233	14 171 542
Depositioner		9 820	9 820
Leverantörsskulder		334 041	412 328
Skatteskulder		17 111	13 115
Övriga skulder		7 402	12 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	944 269	913 231
Summa kortfristiga skulder		15 048 876	15 532 328
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		94 736 055	101 567 278

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 010 803	898 753
Avskrivningar	812 151	812 150
	<b>1 822 954</b>	<b>1 710 903</b>
Erhållen ränta	12 130	5 014
Erlagd ränta	-634 654	-767 879
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 200 430</b>	<b>948 038</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-110 866	-22 611
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-48 143	205 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 041 421</b>	<b>1 130 978</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 793 784
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-155 761	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-155 761</b>	<b>3 793 784</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-7 171 359	-166 093
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 171 359</b>	<b>-166 093</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 285 699</b>	<b>4 758 669</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 540 065</b>	<b>9 781 396</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 254 366</b>	<b>14 540 065</b>

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

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

## 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 80 år

Inventarier, maskiner och installationer

5 år

A)

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 421 328	4 327 340
Hyror bostäder	1 451 916	1 468 604
Hyror p-platser/garage	488 966	483 290
Hyror förråd	12 660	12 414
<b>Summa</b>	<b>6 374 870</b>	<b>6 291 648</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	10 818	5 943
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 417	-
Vidarefaktureringar	2 494	3 592
Övriga intäkter	7 497	4 997
<b>Summa</b>	<b>23 226</b>	<b>14 532</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	63 679	33 815
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 430	1 375
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 823	11 527
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 100	5 749
VA & sanitet, installationer	-	31 840
Värme, installationer	176 414	-
Ventilation, installationer	7 523	18 271
Tele/tv/porttelefon, installationer	638	27 932
Huskropp	77 902	36 163
Markytor	-	572
Vattenskador	3 950	3 076
Skadedjur	-	2 063
Övrigt	12 313	-
<b>Summa</b>	<b>371 772</b>	<b>172 383</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	39 739	42 233
Armaturer, gemensamma utrymmen	61 624	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 125	-
Värme, installationer	-	25 000
Huskropp, fasader	-	315 000
Markytor	43 750	121 208
<b>Summa</b>	<b>162 238</b>	<b>503 441</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	150 972	143 342
Hyreskostnader *	543 750	527 996
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	449 719	386 618
Besiktningkostnader	5 444	2 400
Bevakningskostnader	3 116	3 116
Snöröjning	130 346	105 063
Serviceavtal	139 523	120 908
Förbrukningsmaterial	10 391	7 391
El	533 545	571 954
Uppvärmning	792 172	830 345
Vatten och avlopp	603 053	568 040
Avfallshantering	114 357	115 458
Försäkringar	82 472	78 029
Hyressättningsavgift	2 880	2 880
Kabel-tv	28 900	28 199
<b>Summa</b>	<b>3 590 640</b>	<b>3 491 739</b>

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

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	-	3 684
Kontorsmateriel och trycksaker	6 759	-
Tele och post	11 045	9 777
Förvaltningskostnader	222 208	193 750
Revision	23 100	20 494
Jurist- och advokatkostnader	5 452	-
Bankkostnader	3 161	4 568
IT-tjänster	211	161
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 690	7 620
Vidarefaktureringar	2 494	3 592
Övriga externa kostnader	2 898	1 249
<b>Summa</b>	<b>285 018</b>	<b>244 895</b> <sup>2)</sup>



## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden *	120 000	127 999
Valberedning **	6 000	12 000
Övriga arvoden	1 350	-
<b>Summa</b>	<b>127 350</b>	<b>139 999</b>
Sociala avgifter ***	38 124	42 820
<b>Summa</b>	<b>165 474</b>	<b>182 819</b>

\* Av kostnaden 2021 avser 27 999 kr 2020.

\*\* Av kostnaden 2021 avser 6 000 kr 2020.

\*\*\* Av kostnaden 2021 avser 9 515 kr 2020.

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	812 151	812 150
<b>Summa</b>	<b>812 151</b>	<b>812 150</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	72 147 908	72 147 908
-Mark	27 481 244	27 481 244
	<u>99 629 152</u>	<u>99 629 152</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	155 761	-
	<u>155 761</u>	<u>-</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>99 784 913</b>	<b>99 629 152</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-12 860 929	-12 048 779
	<u>-12 860 929</u>	<u>-12 048 779</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-812 151	-812 150
	<u>-812 151</u>	<u>-812 150</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 673 080</b>	<b>-12 860 929</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>86 111 833</b>	<b>86 768 223</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	58 474 828	59 286 979
Mark	27 481 244	27 481 244
Pågående nyanläggningar	155 761	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	98 000 000	97 400 000
Lokaler	211 000	36 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>98 211 000</b>	<b>97 436 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	62 145 000	57 636 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	58 375	58 375
	58 375	58 375
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	58 375	58 375
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<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	-	-
	-	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	-58 375	-58 375
<b>Redovisat värde</b>	-	-

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	28 104	26 265
Förutbetalda kostnader	287 085	221 579
<b>Summa</b>	<b>315 189</b>	<b>247 844</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 142 085	1 436 931
Placeringskonto Länsförsäkringar	3 762 279	9 264 007
Placeringskonto SBAB	1 553 426	1 543 127
Placeringskonto Länsförsäkringar	796 576	796 000
Placeringskonto Länsförsäkringar	-	1 500 000
<b>Summa</b>	<b>8 254 366</b>	<b>14 540 065</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 736 233	14 171 542
Förfaller 2-5 år från balansdagen	28 000 000	34 736 050
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>41 736 233</b>	<b>48 907 592</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	41 736 233	48 907 592
<b>Summa</b>	<b>41 736 233</b>	<b>48 907 592</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,99 %	2025-03-20	14 000 000	-	-	14 000 000
SBAB	1,10 %	2023-02-14	2 082 592	-	71 359	2 011 233
SBAB	1,26 %	2025-02-14	14 000 000	-	-	14 000 000
SBAB	1,01 %	2023-03-21	14 000 000	-	7 000 000	7 000 000
SBAB	1,03 %	2023-05-09	4 825 000	-	100 000	4 725 000
<b>Summa</b>			<b>48 907 592</b>	<b>-</b>	<b>7 171 359</b>	<b>41 736 233</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	165 598	139 305
Förutbetalda intäkter	548 626	517 033
Upplupna revisionsarvoden	23 100	22 000
Upplupna driftskostnader	206 945	234 893
<b>Summa</b>	<b>944 269</b>	<b>913 231</b>

m)

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

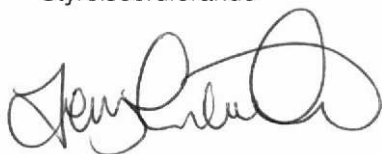
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

## Underskrifter

Partille, 2023-04-10



Eva Tarsalainen  
Styrelseordförande



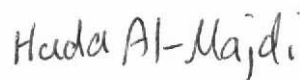
Jenny Gunnström



Ajla Radoncic



Ilmari Tarsalainen



Huda Al-Majdi

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-24  
BoRevision AB



Malin Johannesson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silva för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silva för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.

Partille den 24/14 2023



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 intäker 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 ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

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

**Arsredovisning**

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





# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

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

