

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Silvret*

769615-7903

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silvret får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar och att förvalta hus och markområden så att värdet består eller ökar över tid.

Föreningen äger fastigheten Bokhållaren 4 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Luleå med adress Ringgatan 20. Föreningen tillkom år 2006 men inflyttning skedde under först under 2009-2010. Bostadsrätten är försäkrad genom S&P.

Föreningen har 4 bostadsrättslägenheter och 2 bostadsrättslokaler med en totalyta på 452 kvm. Föreningen har även 4 garage och 2 parkeringsplatser.

Bostadsrätterna är fördelade enligt följande:

Bostadsrättslägenhet 1: 4 rok på 118 kvm

Bostadsrättslägenhet 2: 4 rok på 113 kvm

Bostadsrättslägenhet 3: 3 rok på 83 kvm

Bostadsrättslägenhet 4: 3 rok på 83 kvm

Bostadsrättslokal 5: 2 rok på 39 kvm

Bostadsrättslokal 6: 1 rok på 16 kvm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-27. Nuvarande stadgar registrerades 2020-12-13 hos Bolagsverket. Ekonomisk plan registrerades 2017-01-20

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig årsstämma hölls 30:e juni 2020. Alla medlemmar var kallade. Vid stämman närvarade även revisor samt representant från bokföringsbyrå.

Brf Silvret har haft 10 protokollförda styrelsemöten under 2021.

Styrelsen har aktivt arbetat med verksamhetsförbättring, översyn och underhåll av fastigheten och åtaganden i mål T223-18.

#### VERKSAMHETSFÖRBÄTTRING

Föreningens styrelse beslutade i februari att inkludera värmen i årsavgiften. Elektricitet fortsätts att vidare debiteras varje medlem enligt individuell förbrukning (IMD). Föreningen följer Skatteverkets krav på IMD.

Föreningen omförhandla villkoren på två lån under året.

Brf Silvret inträdde som medlemmar i Fastighetsägarna.

#### ÖVERSYN OCH UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Styrelsen har arbetat med en underhållsplan som täcker de kommande 20 åren.

Årlig översyn av fastigheten gjordes av styrelsen. Visst underhållsbehov för fönster föreligger och offerter har tagits in under året.

Löpande underhåll har genomförts, däribland installation av nya tätninglistor i lägenhet 1 och 2.

En takplåt lossades och lagades.

#### ÅTAGANDEN I MÅL T223-18

Föreningen har fortsatt att arbeta med att uppfylla åtaganden i mål T223:18. Arbetet är fördröjt i avvaktan på installation av ventilation, som skall bekostas av tillkommande hyresgäst. Föreningen tog stöd av Fastighetsägarna medlemsservice för genomförandet av åtaganden i mål T223:18.

Kvarvarande åtaganden, dvs. installation av kök och ändring av ekonomiska planen, planeras vara slutförda 2022. Detta kommer då att ge utökad årsinkomst med två nyttillkommande bostadsrättslokaler, 5 och 6. Detta resulterar i en stabilare ekonomi och lägre årsavgift per andelsinnehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>
Nettoomsättning	323 927	312 385	317 064	344 910
Resultat efter finansiella poster	60 609	-118 612	98 851	62 297
Soliditet %	6	5	8	6
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	676	646	654	696
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 448	9 734	9 855	9 980
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	32	44	50	52
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	81	95	91	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	36	35	27	32

Årsavgifterna höjdes 2021-02-01 till en genomsnittliga årsavgiftnivån uppgår till 676 kr / m<sup>2</sup>. Styrelsen planerar inga hyreshöjningar under 2022. Elkostnad för 2021 är beräknad enbart för den el som förbrukats av bostadsrätterna, till skillnad från tidigare år.

För 2021 är tabellen ovan är beräknad på en bostadsrättsyta på 452 kvm, dvs inklusive de två bostadsrättslokalerna, åren före är inte omräknad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	220 362	48 080	53 977	-118 612
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-118 612	118 612
Förändring medlemsinsatser	8 000		-8 000	
Årets resultat				83 645
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>228 362</b>	<b>48 080</b>	<b>-72 635</b>	<b>83 645</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-72 635
Årets resultat	83 645
<b>Summa</b>	<b>11 010</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reservfond	22 200
----------------------------	--------

Balanseras i ny räkning	-11 190
<b>Summa</b>	<b>11 010</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	323 927	312 385
Övriga rörelseintäkter		24 937	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>348 864</b>	<b>312 385</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-152 823	-313 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 055	-40 055
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-192 878</b>	<b>-353 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>155 986</b>	<b>-40 679</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-72 341	-77 933
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 341</b>	<b>-77 933</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>83 645</b>	<b>-118 612</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>83 645</b>	<b>-118 612</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>83 645</b>	<b>-118 612</b>

## BALANSRÄKNING

1

	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 4 025 020	4 065 075
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>4 025 020</i>	<i>4 065 075</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 025 020</b>	<b>4 065 075</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	5 934	5 702
Övriga fordringar	–	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 090	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>30 024</i>	<i>5 721</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	109 810	53 501
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>109 810</i>	<i>53 501</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>139 834</b>	<b>59 222</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 164 854</b>	<b>4 124 297</b>

	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	228 362	220 362	
Fond för yttre underhåll	48 080	48 080	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>276 442</i>	<i>268 442</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-72 635	53 977	
Årets resultat	83 645	-118 612	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>11 010</i>	<i>-64 635</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>287 452</b>	<b>203 807</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	3 777 950	3 864 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 777 950</b>	<b>3 864 478</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	40 764	-
Leverantörsskulder		8 341	11 184
Skatteskulder		12 232	12 584
Övriga skulder		13	2 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 102	29 870
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>99 452</b>	<b>56 012</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 164 854</b>	<b>4 124 297</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2021-01-01  
2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	155 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	40 055
Erlagd ränta	-72 341
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>123 700</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-24 291
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	2 664

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **102 073**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-45 764
--------------------------------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-45 764**

**Årets kassaflöde** **56 309**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>53 501</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>109 810</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent
Byggnader och mark	1

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	-302 962	-254 586
El vidareförsäljning	-14 458	-
Övriga intäkter	-7 355	-
El&Värme	-	-57 797
Summa	<b>-324 775</b>	<b>-312 383</b>

Not 3 Övriga rörelsekostnader	2021	2020
El Fastighet	1 993	17 314
El bostadsrätter	14 460	-
Värme	36 628	37 580
Vatten och avlopp	16 428	13 810
Städning, renhållning, snöröjning	2 345	7 029
Föreningsavgifter	2 640	2 560
Rep- och underhåll av fastighet	7 772	21 420
Fastighetsskatt/avgift	5 836	6 396
Försäkringspremier	12 870	12 578
Övriga fastighetskostnader	4 238	14 325
Förbrukningsinventarier	-	1 228
Advokatkostnader och Lämnade skadestånd	-	125 000
Förvaltning och administration samt bank	17 500	17 500
Konsultavgifter	30 113	23 288
Övriga externa kostnader	-	12 980
Summa	<b>152 823</b>	<b>313 008</b>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader Stadshypotek	71 063	77 872

Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 605 675	4 605 675
	Utgående anskaffningsvärden	4 605 675	4 605 675
	Ingående avskrivningar	-540 600	-500 545
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-40 055	-40 055
	Utgående avskrivningar	-580 655	-540 600
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 025 020</b>	<b>4 065 075</b>


Not 6	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 077 371	933 391
	Lån 637764 villkorsändras 2022-03-30.		

Not 7	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2021-12-31	2020-12-31
	Företagets banklån som uppgår till 3.818.714 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	3 777 950	3 813 714
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	40 764	48 023

UNDERSKRIFTER

Luleå

  
Anders Finnberg  
2022-05-24

  
Lars Leopold Weingarten  
2022-05-23

  
Stefan Eriksson  
2022-05-23

  
Rickard Nordsten  
2022-05-23

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-24

  
Hans Zackari  
Revisor

# Revisionsberättelse

I egenskap av revisor har jag granskat räkenskaper och förvaltningen för Brf Silvret, org. nr. 796615-7903, för tiden 2021-01-01 - -2021-12-31.

Redovisningen följer god redovisningssed och årsredovisning överensstämmer med årsredovisningslagen. Jag avger följande revisionsberättelse:

## Revisorernas ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer 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.

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 mitt uttalande.

## Uttalande:

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 2021 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå 2022-05-24



Hans Zackari

Revisor

Revisorns skrivelse till styrelsen.

**Till styrelsen i Brf Silvret**

Revisionspromemoria 2022-05-24

**Allmänt**

- Protokoll och andra väsentliga handlingar bör skickas löpande under året till revisor..
- Vid årsmötet §10 skall både resultat- och **balansräkning** fastställas.

Undertecknad revisor avböjer härmed omval, på grund av ålder och kan konstatera att föreningen och dess styre avsevärt förbättrat sitt arbete och lämnar uppdraget nöjd och tackar för det förtroende som föreningen visat mig genom åren.