

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Silvret
769615-7903

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silvret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bokhallaren 4, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 2006-12-27 och den ekonomiska planen är registrerad 2022-05-10. Fastigheten är belägen på Ringgatan 20 i Luleå. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 4 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler med bostadsrätt. På fastigheten finns även 4 garageplatser och 2 parkeringsplatser.

Bostadsrätter fördelning:

2 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Bostadsrättslokaler fördelning:

1 st	1 rum och kök
1 st	2 rum och kök

Total bostadsyta: 452 kvm

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad i S&P.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har from 2022-10-01 skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall som tagit över från Byrå 21 Redovisning AB.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har arbetat med en underhållsplan som täcker de kommande 20 åren och styrelsen följer löpande upp eventuella underhållsbehov.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens styrelse beslutade att anlita Castor AB som ekonomiska förvaltare för föreningen och övergången verkställdes 1 oktober 2022.

Föreningen bytte huvudsäkring till lägre effekt (25 A) under året.

Föreningen har aktivt fortsatt arbeta med att uppfylla åtaganden i mål T223:18, föreningen har haft juridiskt stöd i detta arbete av Fastighetsägarnas jurister. Under året har arbetet förskjutits i avvaktan på information och skisser på köket som skulle monteras. Även väntan på att ventilation installerades fördröjde färdigställandet. Brandskyddet färdigställdes med utrymningsskyltar, brandsläckare, branddörr och dörrstängare under året. Slutbeskedet kom den 30 december 2022. Föreningen har nu uppfyllt åtagandet i mål T223:18.

Kopplat till ärendet ovan fick föreningen ett ärende från Kronofogden som felaktigt drog in föreningens tillgångar. Efter kontakter så avskrevs ärendet från Kronofogden och föreningen fick tillbaka sina tillgångar plus ränta.

Färdigställandet av kontorslokalerna bör resultera i att föreningen får intäkter för L5 och L6 och på så sätt får en stabilare ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 6.

Styrelse, revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-06-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Finnberg	ledamot, ordförande
	Stefan Eriksson	ledamot
	Rickard Nordsten	ledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Lars Ljungström, Bokföringsgruppen HB
	Mats Lundin, revisorssuppleant

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-08-13.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	336	324	312	317	345
Resultat efter finansiella poster	-83	84	-119	99	62
Soliditet (%)	5,0	6,0	5,0	8,0	6,0
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta (kr)	722	670	646	654	696
Värmekostnad per kvm boyta (kr)	83	81	95	91	106
Elkostnad per kvm boyta (kr)	41	36	44	50	52
Vattenkostnad per kvm boyta (kr)	32	36	35	27	32
Fastighetslån per kvm boyta (kr)	8 356	8 448	9 734	9 855	9 980

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	228 362	48 080	-72 635	83 645	287 452
Avsättning till fond för yttre underhåll		22 200	-22 200		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			83 645	-83 645	0
Årets resultat				-82 733	-82 733
Belopp vid årets utgång	228 362	70 280	-11 190	-82 733	204 719

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 190
årets förlust	-82 733
	-93 923

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	22 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-70 280
i ny räkning överföres	-45 843
	-93 923

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	336 403	323 927
Övriga rörelseintäkter		0	24 937
Summa rörelseintäkter		336 403	348 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-233 797	-101 022
Övriga externa kostnader		-67 954	-51 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 055	-40 055
Summa rörelsekostnader		-341 806	-192 878
Rörelseresultat		-5 403	155 986
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 330	-72 341
Summa finansiella poster		-77 330	-72 341
Resultat efter finansiella poster		-82 733	83 645
Resultat före skatt		-82 733	83 645
Årets resultat		-82 733	83 645

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

3 984 965

4 025 020

Summa materiella anläggningstillgångar

3 984 965

4 025 020

Summa anläggningstillgångar

3 984 965

4 025 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 003

5 934

Övriga fordringar

6

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 090

24 090

Summa kortfristiga fordringar

40 099

30 024

Kassa och bank

Kassa och bank

6

3 974

109 810

Summa kassa och bank

3 974

109 810

Summa omsättningstillgångar

44 073

139 834

SUMMA TILLGÅNGAR

4 029 038

4 164 854

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

228 362

228 362

Fond för yttre underhåll

70 280

48 080

Summa bundet eget kapital

298 642

276 442

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 190

-72 635

Årets resultat

-82 733

83 645

Summa fritt eget kapital

-93 923

11 010

Summa eget kapital

204 719

287 452

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

1 693 503

3 777 950

Summa långfristiga skulder

1 693 503

3 777 950

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 083 199

40 764

Leverantörsskulder

21 737

8 341

Skatteskulder

13 232

12 232

Övriga skulder

0

13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 648

38 102

Summa kortfristiga skulder

2 130 816

99 452

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 029 038

4 164 854

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvm boyta.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	326 238	302 962
Elavgifter	10 163	14 458
Övriga intäkter	2	6 506
	336 403	323 926

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	9 115	7 772
Periodiskt underhåll	82 505	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	0	2 690
Uppvärmningskostnad	37 493	36 628
Elavgifter	18 727	16 453
Vatten- och avloppsavgifter	14 626	16 428
Renhållning	7 544	0
Snöröjning, sandning och sopning	0	2 345
Förbrukningsinventarier/materiel	3 338	0
Fastighetsförsäkringar	13 771	12 870
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	7 396	5 836
Rengöring vent, brandskydd	39 282	0
	233 797	101 022

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 605 675	4 605 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 605 675	4 605 675
Ingående avskrivningar	-580 655	-540 600
Årets avskrivningar	-40 055	-40 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-620 710	-580 655
Utgående redovisat värde	3 984 965	4 025 020

Taxeringsvärde byggnad: 2 816 000
Taxeringsvärde mark: 1 210 000
Totalt: 4 026 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 335 000	4 335 000
	4 335 000	4 335 000

Not 6 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Nordea	44 696	0
Handelsbanken	-40 722	86 683
	3 974	86 683

Föreningen har en checkkredit på 100 000 kr hos Handelsbanken.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,75	2023-03-01	994 000	1 006 000
Stadshypotek	1,65	2024-09-30	829 191	838 791
Stadshypotek	1,64	2024-07-30	70 000	75 000
Stadshypotek	4,91	2023-03-30	817 104	821 552
Stadshypotek	4,2	2024-09-01	1 066 407	1 077 371
			3 776 702	3 818 714
Kortfristig del av långfristig skuld			2 083 199	40 764

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 547 922 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 45 756 kr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Finnberg
Ordförande

Stefan Eriksson

Rickard Nordsten

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Ljungström
Revisor

This documents contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Anders Carl Bertil Finnberg

3d02c5b5-eba4-4021-942d-7f68709236d8 - 2023-06-08 22:12:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4aceef70-4c5a-41a0-a642-4108c65503a3 - SE

STEFAN ERIKSSON

c93261e2-5419-4883-be15-b1aa14df942d - 2023-06-09 15:50:12 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6a007e6d-5047-416d-aad0-9ffd93a8fb3d - SE

RICKARD NORDSTEN

152de96e-f22e-4718-9873-967b67f1e9c2 - 2023-06-09 19:58:00 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4b9f4378-48b2-4477-bd29-40415e388604 - SE

LARS LJUNGSTRÖM

e7e104db-6a9d-4ac9-b0a7-9a427f62c0b1 - 2023-06-09 20:22:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a8938207-6763-4067-b9d0-163a92cbd89f - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Silvret, org.nr
769615-7903

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Silvret för räkenskapsåret 2022-01-
01 till 2022-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för 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
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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 i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Silvret:s finansiella
ställning per 2022-12-31.

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

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
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Storlien 2023-

Lars Ljungström

This documents contains 1 pages before this page

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

LARS LJUNGSTRÖM

b6eba7c4-5176-4ba6-8f67-e6238b5d4445 - 2023-06-12 10:35:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 11814d85-01bc-468a-917e-fee90aa5aa1e - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende