

# ÅRSREDOVISNING 2020

# Brf Silverkällan nr 8

Org.nr: 757201-8781

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Silverkällan nr 8, organisationsnummer 757201-8781, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Silverkällan nr 8 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens säte är i Göteborg kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1923-06-27

Ekonomisk plan registrerades år 1990-03-01

Föreningens stadgar registrerades år 2018-11-15

#### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kungsladugård 17:8 i Göteborg kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 733 kvm fördelade på 10 st lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Nybyggnadsår: 1929

Ombyggnadsår: 2010

Värdeår: 1983

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	5
3 rok	4
5 rok	1
<b>Summa</b>	<b>10</b>

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:	
Anskaffningsvärde byggnad	5 618 049 kr
Anskaffningsvärde mark	1 115 518 kr
Taxeringsvärde byggnad	8 600 000 kr
Taxeringsvärde mark	9 600 000 kr
Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:	
Bostäder	18 200 000 kr
Lokaler	0 kr

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

### Styrelse

Ordförande	Ulf Tastare
Sekreterare	Erik Fagerström
Kassör	Erika Marklund
Suppleant	Stina Nilsson
Suppleant	Flora Cassiano

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

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Lindberg sammankallande, och Ansi Andersson

### Revisor

Intern	Torbjörn Gustavsson (Ordinarie)
Intern	Karl Norling (Suppleant)

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stomme och grund	1922-23	
Stammar och värme	1990-91	Åtgärd planerad till år 2040 (1500 Tkr)
El	1991	Åtgärd planerad till år 2030
Fasad	2019	
Fönster	2019	
Yttertak	2019	
Ventilation	2015	
Underhåll av trapphus	2018	
Underhåll av tvättstuga termostater på samtliga radiatorer)	2018	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lagt tillbak gatsten på innegård efter tidigare rör-reparation.
- Målat om staket ut mot gatan samt staket vid entrén källare/cykelrum.
- Införskaffat och monterat upp brandsläckare i källare och på vind.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	14
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	0
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	14

Under året har 0 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % från och med 2020-01-01. Föreningen planerar att höja avgiften med 1,5 % årligen.

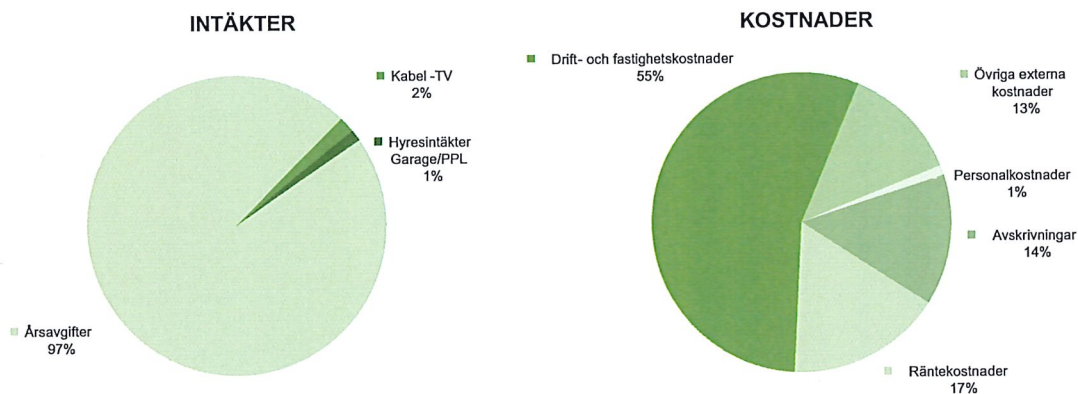
### Skatter

Föreningen betalar en fastighetsavgift för bostäderna om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är i balans. Vi har under 2020 fortsatt vårt arbete med underhåll enligt den nya underhållsplan. Föreningen avsätter 88 000 kr till underhållsfond. 2021 kommer föreningen avsätta 88 000 kr.

Med vägledning av diskussioner med samtliga medlemmar i föreningen under 2014 formulerade styrelsen 2015 föreningens inställning till eventuella förfrågningar om utbyggnationer av enskilda lägenheter på föreningens gemensamma ytor. Innebörden är fortfarande giltig. Föreningen anser att utbyggnationer ej är möjliga då det finns ett tydligt behov av de gemensamma utrymmen som finns, och att dessa inte kan avvaras. Grundprincipen är därför att inte förändra varken antal eller storlek på förråd (vind och källare) per lägenhet, eller storlek på föreningens gemensamma ytor (tvättstuga, cykelförråd, snickarbod, redskapsbod, etc).



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	569	554	545	537
Resultat efter finansiella poster, tkr	194	-1 947	-112	127
Soliditet <sup>1</sup> , %	-13	-16	23	24
<b>Föreningen, kr</b>				
Elkostnader/kvm totalyta	11	13	13	11
Vattenkostnader/kvm totalyta	43	50	47	47
Värmekostnader/kvm totalyta	99	102	114	113
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta				
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	753	741	731	720
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 077	7 834	5 106	5 181

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	388 029			388 029
Revers	117 475			117 475
Kapitaltillskott	982 798			982 798
Upplåtelseavgifter	114 396			114 396
Fond yttre underhåll	491 508	-315 508		176 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 094 206</b>	<b>-315 508</b>	<b>0</b>	<b>1 778 698</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-932 860	315 508	-1 946 748	-2 564 099
Årets resultat	-1 946 748	193 654	1 946 748	193 654
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 879 608</b>	<b>509 162</b>	<b>0</b>	<b>-2 370 446</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-785 402</b>	<b>193 654</b>	<b>0</b>	<b>-591 747</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>				
			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			491 508	403 508
Årets avsättning enligt stadgar			88 000	88 000
lanspråktagande ur yttre fond			<u>-403 508</u>	<u>0</u>
<b>Vid årets slut</b>			<b>176 000</b>	<b>491 508</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-2 879 608
Årets resultat före förändring av yttre fond	193 654
Årets avsättning till yttre fond	-88 000
lanspråktagande ur yttre fond enligt beslut på stämma	403 508
<b>Totalt</b>	<b>-2 370 446</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	-2 370 446
Balanseras i ny räkning	<u>-2 370 446</u>



# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	568 625	554 472
Övriga rörelseintäkter		7	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>568 632</b>	<b>554 472</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-208 218	-325 080
Underhåll	4	0	-1 936 320
Övriga externa kostnader	5	-47 076	-123 290
Personalkostnader	6	-4 000	-6 000
Avskrivningar	7	-53 036	-53 036
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-312 330</b>	<b>-2 443 726</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>256 302</b>	<b>-1 889 254</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 648	-57 494
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-62 648</b>	<b>-57 494</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>193 654</b>	<b>-1 946 748</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>193 654</b>	<b>-1 946 748</b>
<b>SKATTER</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Summa Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>193 654</b>	<b>-1 946 748</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	4 184 316	4 237 352
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 184 316</b>	<b>4 237 352</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 184 316</b>	<b>4 237 352</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Skattefordringar		8 986	9 506
Övriga fordringar	9	12 550	12 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 272	36 468
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 808</b>	<b>58 524</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	479 886	770 033
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>479 886</b>	<b>770 033</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>538 694</b>	<b>828 557</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 723 010</b>	<b>5 065 909</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		619 900	619 900
Kapitaltillskott		982 798	982 798
Fond för yttre underhåll		176 000	491 508
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 778 698</b>	<b>2 094 206</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 564 099	-932 860
Årets resultat		193 654	-1 946 748
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 370 445</b>	<b>-2 879 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-591 747</b>	<b>-785 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 132 500	5 687 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 132 500</b>	<b>5 687 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		55 000	55 000
Leverantörsskulder		45 836	45 935
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	81 421	62 876
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>182 257</b>	<b>163 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 723 010</b>	<b>5 065 909</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	256 302	-1 889 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	53 036	53 036
<b>Summa</b>	<b>309 338</b>	<b>-1 836 218</b>
Erlagd ränta	-62 648	-57 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>246 690</b>	<b>-1 893 712</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-284	1 471
Ökning av rörelseskulder	18 447	-40 437
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>264 853</b>	<b>-1 932 678</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering	-55 000	-55 000
Extra amortering	-500 000	0
Nytt lån	0	2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-555 000</b>	<b>1 945 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-290 147</b>	<b>12 322</b>
Likvida medel vid årets början	<b>770 033</b>	<b>757 711</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>479 886</b>	<b>770 033</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år

## Not 2. Nettoomsättning

---

	2020	2019
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	551 705	543 552
<b>Hysesintäkter</b>		
Garage och p-platser	7 200	1 200
Kabel-TV	9 720	9 720
	<b>16 920</b>	<b>10 920</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>568 625</b>	<b>554 472</b>

<b>Not 3. Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Övrig fastighetsskötsel	932	2 242
<b>Reparation</b>		
Portar och lås	0	5 225
Vatten och avlopp	0	129 394
Markytor	22 037	0
	<b>22 037</b>	<b>134 619</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	8 267	9 632
Uppvärmning	72 752	75 066
Vatten	31 755	36 992
Sophämtning	12 571	12 142
Renhållning/återvinning	6 627	6 031
	<b>131 972</b>	<b>139 863</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	13 380	13 062
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	19 358	17 404
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	14 290	13 770
Övriga driftskostnader	6 249	4 120
	<b>39 897</b>	<b>35 294</b>
<b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b>	<b>208 218</b>	<b>325 080</b>
<b>Not 4. Underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Underhåll	0	1 936 320
<b>Totalt underhåll</b>	<b>0</b>	<b>1 936 320</b>
<b>Not 5. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Övriga medlemsavgifter	3 990	7 750
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	0	73 520
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	3 123	3 259
Övriga omkostnader	39 963	38 761
	<b>43 086</b>	<b>42 020</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>47 076</b>	<b>123 290</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	4 000	6 000
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>4 000</b>	<b>6 000</b>

<b>Not 7. Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader och markanläggningar	53 036	53 036
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>53 036</b>	<b>53 036</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	5 618 049	5 618 049
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 618 049</b>	<b>5 618 049</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 380 697	- 1 327 661
Årets avskrivningar	- 53 036	- 53 036
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 433 733</b>	<b>-1 380 697</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 184 316</b>	<b>4 237 352</b>

<b>Not 9. Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	12 550	12 550
<b>Summa</b>	<b>12 550</b>	<b>12 550</b>

<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	23 892	23 433
Kabel-TV	3 389	3 345
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 991	9 690
<b>Summa</b>	<b>37 272</b>	<b>36 468</b>

<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Transaktionskonto	479 886	770 033
<b>Summa</b>	<b>479 886</b>	<b>770 033</b>

**Not 12. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12- 31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB	2022-05-28	0,80 %	17 500	72 500
SEB	2025-05-28	1,25 %	1 835 000	1 835 000
SEB	2022-05-28	0,80 %	1 835 000	1 835 000
SEB	2021-04-28	0,86 %	1 500 000	2 000 000
Kortfristig del långfristig låneskuld till kreditinstitut			-55 000	-55 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>5 132 500</b>	<b>5 687 500</b>

**Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	44 334	29 185
Löner och sociala avgifter	18 000	14 000
El	1 710	1 758
Värme	10 284	10 498
Vatten	4 800	4 907
Sophämtning	1 000	1 093
Räntekostnader	1 293	1 435
<b>Summa</b>	<b>81 421</b>	<b>62 876</b>

**Not 14. Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 078 000	6 078 000
<b>Summa:</b>	<b>6 078 000</b>	<b>6 078 000</b>

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.



## Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Inga större planerade underhållsarbeten eller väsentliga händelser i planeringen efter räkenskapsåret.

Göteborg den 9 / 5 2021



Ulf Tastare  
Ordförande



Erik Fagerström  
Ledamot



Erika Marklund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-09



Torbjörn Gustavsson (Ordinarie)  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Silverkällan 8

Organisationsnummer 757201-8781

Göteborg den 9 Maj 2021

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Silverkällan 8 för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

*Att resultat och balansräkningen fastställts.*

*Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen*

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker: att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9 Maj 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Torbjörn Gustafsson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Torbjörn Gustafsson

Av föreningen vald revisor