



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silon Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Klippan kulturfastigheter. Föreningens andel är 8,7 procent. Samfälligheten förvaltar "i huvudsak parkeringsplatser och därtill hörande anslutningsvägar".

Styrelsen

Tomas Bjelke	Ledamot
Claes Brånskog	Ledamot
Jesper Kempenaar	Ledamot
Catrine Källström	Ledamot
Jan Pressfeldt	Ledamot
Markus Sandström	Suppleant
Gunlög Valinder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------	------------------	-----------------

Valberedning

Kerstin Bjensjö
Suzanne Raneke
Gero Stoltze

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 140:15	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

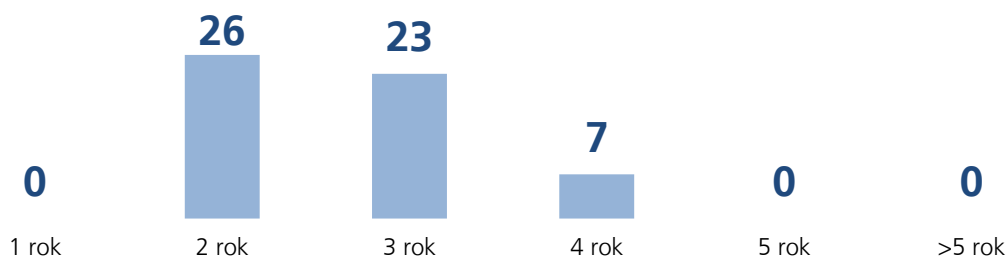
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 453 m², varav 4 359 m² utgör lägenhetsyta och 94 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	42 m ²	2022-05-31
Restaurang	52 m ²	2020-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Reparation av taket	2018 - 2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av dåliga vattenrör	2020	Fabrikationsfel på vissa vattenrör

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Hissar	Kone AB
Värme	Göteborg Energi AB
El	Telge Energi AB samt Göteborg Energi Nät AB
Lokalvård	Becks städservice
Växter	Bellis växtmiljö
Entrémattor	Clean Step
Värmepump	SVOKS AB
Samfällighetsförening	Klippans Kulturfastigheter

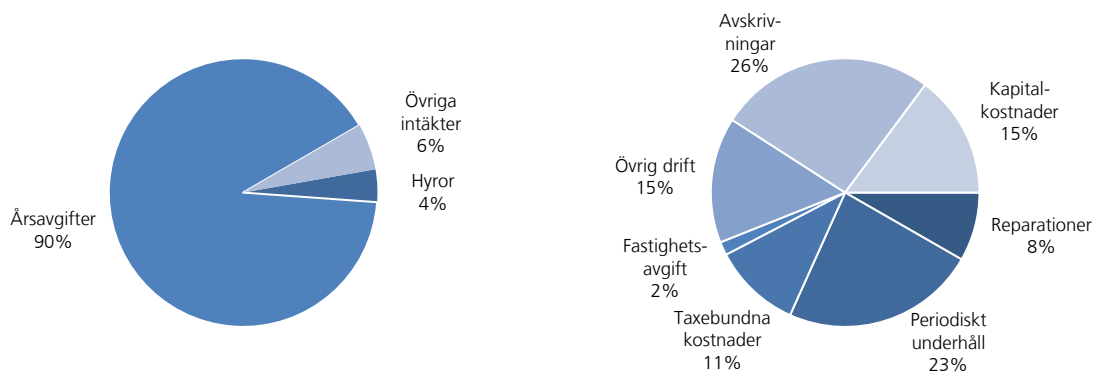
Föreningens ekonomi

Trots onormalt höga reparations- och underhållskostnader för bland annat taket är föreningens ekonomi fortsatt god. Under året har dessutom lån till en summa av 23 miljoner kronor lagts om med en ny ränta på 0,6% i fem år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 086 609	5 270 620
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 788 242	3 748 953
Finansiella intäkter	30	0
Ökning av kortfristiga skulder	615 074	605 171
	4 403 345	4 354 125
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 728 222	2 486 686
Finansiella kostnader	820 855	801 450
Ökning av kortfristiga fordringar	66 346	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	3 250 000
	4 915 423	6 538 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 574 531	3 086 609
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-512 078	-2 184 011

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har förutom taket endast löpande underhåll utförts.

Föreningens uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-04.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	787	787	787
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 579	1 552	1 469	1 454
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 319	12 388	13 134	13 191
Elkostnad/m ² totalyta	33	29	28	16
Värmekostnad/m ² totalyta	60	64	57	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	27	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	184	180	177	248
Soliditet (%)	69	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 203	-981	157	-394
Nettoomsättning (tkr)	3 745	3 743	3 735	3 733

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 359 m² bostäder och 94 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	126 500 000	0	0	126 500 000
Fond för yttre underhåll	141 583	0	-470 887	612 470
S:a bundet eget kapital	126 641 583	0	-470 887	127 112 470
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 632 065	0	-510 192	-2 121 874
Årets resultat	-2 202 700	-2 202 700	981 077	-981 077
S:a ansamlad förlust	-4 834 765	-2 202 700	470 887	-3 102 952
S:a eget kapital	121 806 818	-2 202 700	0	124 009 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 202 700
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 632 064
summa balanserat resultat	-4 834 764

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-141 583
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	141 583
att i ny räkning överförs	-4 834 764

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 745 237	3 743 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 005	5 668
Summa rörelseintäkter		3 788 242	3 748 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 343 921	-2 178 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 547	-268 933
Personalkostnader	Not 6	-72 755	-38 840
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 441 895	-1 441 895
Summa rörelsekostnader		-5 170 117	-3 928 581
RÖRELSERESULTAT		-1 381 875	-179 627
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-820 855	-801 450
Summa finansiella poster		-820 825	-801 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 202 700	-981 077
ÅRETS RESULTAT		-2 202 700	-981 077

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	174 600 366	176 042 261
Summa materiella anläggningstillgångar	174 600 366	176 042 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	174 600 366	176 042 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	43 522	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 522 573	3 010 577
Summa kortfristiga fordringar	2 566 095	3 010 577
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	76 558	77 808
Summa kassa och bank	76 558	77 808
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 642 653	3 088 385
SUMMA TILLGÅNGAR	177 243 019	179 130 646

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 500 000	126 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	141 583	612 470
Summa bundet eget kapital		126 641 583	127 112 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 632 065	-2 121 874
Årets resultat		-2 202 700	-981 077
Summa fritt eget kapital		-4 834 765	-3 102 952
SUMMA EGET KAPITAL		121 806 818	124 009 518
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 900 000	30 750 000
Summa långfristiga skulder		39 900 000	30 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 800 000	23 250 000
Leverantörsskulder		750 000	377 716
Skatteskulder		42 734	3 240
Övriga skulder		44 849	28 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	898 618	711 616
Summa kortfristiga skulder		15 536 201	24 371 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 243 019	179 130 646

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 428 518	3 428 518
Hyror lokaler momspliktiga	148 453	145 900
Bredbandsintäkter	160 310	160 310
Värmeintäkter	7 868	8 475
Öresutjämning	88	83
	3 745 237	3 743 286

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	36 089	4 838
Övriga intäkter	6 916	830
	43 005	5 668

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 791	112 468
	Fastighetsskötsel beställning	14 141	7 702
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 083	0
	Städning entreprenad	80 503	80 503
	Städning enligt beställning	4 665	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 003	10 806
	Hissbesiktning	3 558	3 320
	Sophantering	1 513	0
	Gård	0	244
	Serviceavtal	40 642	54 050
	Förbrukningsmateriel	3 157	6 249
	Teleport/hissanläggning	5 799	5 809
		259 856	281 151
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 587	0
	Brf Lägenheter	14 669	0
	Lokaler	1 930	0
	Sophantering/återvinning	6 436	0
	Entré/trapphus	2 041	0
	Lås	18 864	34 483
	VVS	56 164	50 121
	Värmeanläggning/undercentral	15 119	48 754
	Ventilation	57 327	0
	Elinstallationer	36 211	6 373
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 608	12 993
	Hiss	29 161	7 453
	Fönster	0	7 473
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 441
	Vattenskada	223 748	0
		494 865	186 092
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	367 016
	VVS	58 621	0
	Tak	1 658 984	519 530
		1 717 605	886 546
	Taxebundna kostnader		
	El	145 733	128 274
	Värme	267 579	286 002
	Vatten	129 946	123 274
	Sophämtning/renhållning	45 692	46 168
		588 951	583 718
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 282	41 818
	Bredband	151 439	151 159
		194 721	192 977
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 922	48 428
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 343 921	2 178 913

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 581	919
	Tele- och datakommunikation	558	596
	Juridiska åtgärder	32 830	19 146
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	26 108	22 436
	Föreningskostnader	33 128	12 640
	Styrelseomkostnader	3 891	0
	Fritids- och trivselkostnader	843	1 207
	Förvaltningsarvode	79 987	80 008
	Administration	6 265	3 280
	Korttidsinventarier	1 589	0
	Konsultarvode	121 342	128 276
		311 547	268 933
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 000	33 167
	Sociala kostnader	16 755	5 673
		72 755	38 840
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 418 213	1 418 213
	Förbättringar	23 682	23 682
		1 441 895	1 441 895

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 077 496	185 077 496
	Utgående anskaffningsvärde	185 077 496	185 077 496
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 035 235	-7 593 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 895	-1 441 895
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 477 130	-9 035 235
	Planenligt restvärde vid årets slut	174 600 366	176 042 261
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 688 000	42 688 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 833 000	74 810 000
	Taxeringsvärde mark	59 248 000	34 192 000
		141 081 000	109 002 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	108 000 000
	Lokaler	1 081 000	1 002 000
		141 081 000	109 002 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	67	1 776
	Momsavräkning	24 533	0
	Klientmedel hos SBC	2 497 973	3 008 801
		2 522 573	3 010 577
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	612 470	470 887
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	141 583	141 583
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-612 470	0
	Vid årets slut	141 583	612 470

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,100 %	13 750 000	14 000 000	2020-10-15
Handelsbanken	0,600 %	15 000 000	15 000 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,600 %	3 000 000	3 000 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,600 %	5 000 000	5 000 000	2024-09-30
Nordea	0,900 %	4 950 000	5 000 000	2021-11-17
Nordea	1,080 %	12 000 000	12 000 000	2021-09-15
Summa skulder till kreditinstitut		53 700 000	54 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 800 000	-23 250 000	
		39 900 000	30 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 200 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	60 500 000	60 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	33 969	29 167
Sociala avgifter	10 673	7 432
Ränta	51 717	42 007
Avgifter och hyror	307 916	265 994
Byggnad	0	367 015
Vattenskada	56 753	0
Brf Lägenheter	14 668	0
Tak	422 921	0
	898 617	711 615

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den nuvarande styrelsen valdes i samband med föreningsstämman i juni.

I november bytte vår hemsida brfsilon.com utseende igen. Tanken är att den nu ska utvecklas vidare till en levande sida där bland annat boende ska kunna logga in på en undernivå för att hitta information och nyheter som bara rör oss som bor i huset.

Ett mycket välbesökt dialogmöte hölls den 7 november. Här pratades bland annat om den pågående takreoveringen och om kommande lagstadgade kontroller (radon, OVK och energideklaration) som kommer att göras i början av 2020. Vi pratade även om hur lätt boende i föreningen kan bli mer engagerade genom att själva starta arbetsgrupper plus att ett välkomstbrev och besök hos nyinflyttade är återinfört.

Det årliga adventsminglet hölls i entrén den 11 december. En bra start på julen att komma hem och mötas av marschaller, varm glögg och trevliga grannar.

Fem nyhetsbrev har skickats ut under hösten med kort information om vad som är på gång i Silon.

Efter att södra gaveln på taket reoverats under 2018 var det nu dags för resten av taket att ses över. Ställning restes på den norra sidan och taket har setts över noggrant. Den här delen av taket har varit i bättre skick än den södra delen och arbetet har löpt på utan några större händelser.


Under året har vi drabbats av flera vattenläckor i huset. Orsaken är ett parti dåliga rör som installerats redan när huset byggdes. Leverantören av rören är idag medvetna om att det var fel på partiet och jobbar nu tillsammans med föreningen på att få de dåliga rören utbytta.

En medlem skänkt en hjärtstartare till föreningen som numera finns uppsatt i entrén.

Ny hyresgäst, Sistec AB, från 1 juni.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26/3 2020




Tomas Bjelke
Ledamot



Claes Brånskog
Ledamot



Jesper Kempenaar
Ledamot

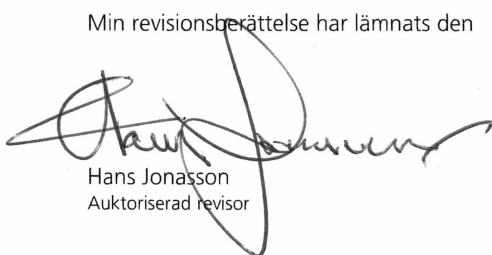


Catrine Källström
Ledamot



Jan Pressfeldt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2020



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silon Göteborg

Org.nr 769611-2536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silon Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 avveckla 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silon Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

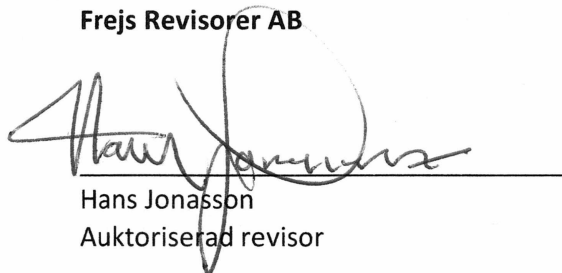
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. 1

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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.

Göteborg den 1 april 2020

Frejs Revisorer AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Jonasson', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 428 000	3 428 518	3 428 000
Hyror lokaler momspliktiga	143 000	148 453	139 000
Bredbandsintäkter	160 000	160 310	160 000
Värmeintäkter	8 000	7 868	8 000
Öresutjämning	0	88	0
Fakturerade kostnader	0	36 089	0
Övriga intäkter	0	6 916	0
	3 739 000	3 788 242	3 735 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-95 000	-93 791	-50 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-14 141	-6 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-1 083	-1 000
Städning entreprenad	-84 000	-80 503	-77 000
Städning enligt beställning	0	-4 665	0
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 003	-12 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 558	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sopphantering	0	-1 513	0
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-57 000	-40 642	-38 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-3 157	-12 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	-5 799	0
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
	-281 000	-259 856	-201 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-142 000	-30 587	-112 000
Brf Lägenheter	0	-14 669	0
Lokaler	0	-1 930	0
Sopphantering/återvinning	0	-6 436	0
Entré/trapphus	0	-2 041	0
Lås	0	-18 864	0
VVS	0	-56 164	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 119	0
Ventilation	0	-57 327	0
Elinstallationer	0	-36 211	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 608	0
Hiss	0	-29 161	0
Vattenskada	0	-186 248	0
	-142 000	-457 365	-112 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-58 621	0
Tak	0	-1 236 063	-500 000
	0	-1 294 684	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-134 000	-145 733	-131 000
Värme	-298 000	-267 579	-267 000
Vatten	-124 000	-129 946	-123 000
Sophämtning/renhållning	-49 000	-45 692	-51 000
	-605 000	-588 951	-572 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-43 282	-40 000
Bredband	-158 000	-151 439	-158 000
	-203 000	-194 721	-198 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 972	-87 922	-86 000
	-87 972	-87 922	-86 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-4 581	-4 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-558	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-32 830	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-26 108	-21 000
Föreningskostnader	-13 000	-33 128	-11 000
Styrelseomkostnader	0	-3 891	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-843	-4 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-79 987	-81 000
Administration	-6 000	-6 265	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 589	0
Konsultarvode	0	-121 342	0
	-135 000	-311 547	-137 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-56 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-16 755	-16 000
	-67 000	-72 755	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 419 000	-1 418 213	-1 419 000
Förbättringar	-24 000	-23 682	-24 000
	-1 443 000	-1 441 895	-1 443 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 963 972	-4 709 696	-3 315 000
RÖRELSERESULTAT	775 028	-921 454	420 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	30	0
Låneräntor	-700 000	-818 985	-700 000
Räntekostnader skattekonto	0	-100	0
Övriga räntekostnader	0	-1 770	0
	-700 000	-820 825	-700 000
RESULTAT	75 028	-1 742 279	-280 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE