



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Silon Göteborg



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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	Ordförande
Maria Catrine Källström	Ledamot
Jan Axel Henry Pressfeldt	Ledamot

Eva Hermansson	Suppleant
Gunlög Ingeborg Valinder	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tomas Bjelke, Jan Axel Henry Pressfeldt och Gunlög Ingeborg Valinder.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Kerstin Bjensjö
Suzanne Raneke
Gero Stoltze

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

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

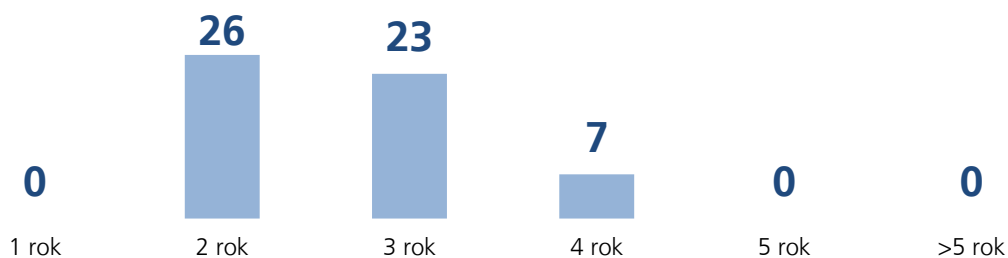
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

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	2023-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av ljuskällor i trapphus och entré	2020	
Reparation av taket	2018 - 2020	Avslutat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll av tak och rännor	2021	
Utbyte av dåliga vattenrör	2021	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
Ventilationsanläggning	Ventab

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi. För att täcka upp för rörbyten har en extra buffert om 1 miljon kronor lånats. Denna buffert kan avslutas om ekonomiskt utrymme finns under 2021.

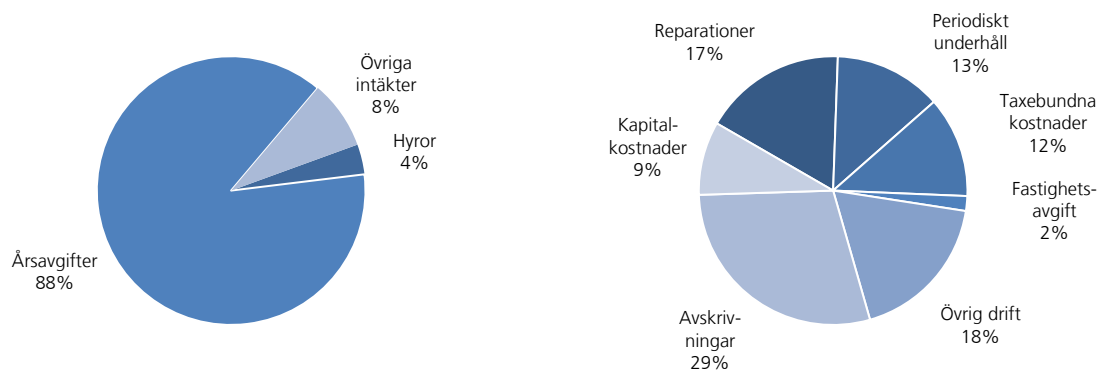
Avgiftshöjning planeras om cirka 3 % årligen från och med 2021 och framåt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 574 531	3 086 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 891 364	3 788 242
Finansiella intäkter	0	30
Ökning av långfristiga skulder	700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	615 074
	4 591 364	4 403 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 105 334	3 728 222
Finansiella kostnader	442 658	820 855
Ökning av kortfristiga fordringar	11 062	66 346
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 114 425	0
	4 673 478	4 915 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 492 418	2 574 531
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-82 114	-512 078

*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 1 429 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 underhållsarbetet med taket färdigställt. Övrigt har endast löpande och avhjälpande underhåll utförts.

Åtta nyhetsbrev har skickats ut under 2020 med kort information om vad som är på gång i Silon.

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

Efter att ett fåtal fall av Covid-19 rapporterats i början av året gick landet in i en pandemi i mars. Sedan dess har inget varit sig likt. På grund av de restriktioner som utfärdats av bland annat Folkhälsomyndigheten i samband med pandemin har mycket av styrelsearbetet försvårats. Bland annat har vi inte kunnat träffas utan styrelsemöten har hållits på distans och det har varit svårt att få reparationer och underhåll utförda.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	787	787	787
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 500	1 579	1 552	1 469
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 480	12 319	12 388	13 134
Elkostnad/m ² totalyta	30	33	29	28
Värmekostnad/m ² totalyta	65	60	64	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	184	180	177
Soliditet (%)	69	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 099	-2 203	-981	157
Nettoomsättning (tkr)	3 736	3 745	3 743	3 735

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	141 583	-141 583	141 583
S:a bundet eget kapital	126 641 583	141 583	-141 583	126 641 583
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 834 765	-141 583	-2 061 117	-2 632 065
Årets resultat	-1 098 522	-1 098 522	2 202 700	-2 202 700
S:a ansamlad förlust	-5 933 287	-1 240 105	141 583	-4 834 765
S:a eget kapital	120 708 296	-1 098 522	0	121 806 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 098 522
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 834 764
summa balanserat resultat	-5 933 286

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	-5 933 286

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 736 285	3 745 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 079	43 005
Summa rörelseintäkter		3 891 364	3 788 242
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 765 899	-3 343 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 165	-311 547
Personalkostnader	Not 6	-72 270	-72 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 441 895	-1 441 895
Summa rörelsekostnader		-4 547 229	-5 170 117
RÖRELSERESULTAT		-655 864	-1 381 875
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 658	-820 855
Summa finansiella poster		-442 658	-820 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 098 522	-2 202 700
ÅRETS RESULTAT		-1 098 522	-2 202 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	173 158 470	174 600 366
Summa materiella anläggningstillgångar	173 158 470	174 600 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	173 158 470	174 600 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	40 420	43 522
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 456 094	2 522 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	79	0
Summa kortfristiga fordringar	1 496 594	2 566 095
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 075 008	76 558
Summa kassa och bank	1 075 008	76 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 571 602	2 642 653
SUMMA TILLGÅNGAR	175 730 072	177 243 019

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 500 000	126 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	141 583	141 583
Summa bundet eget kapital		126 641 583	126 641 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 834 765	-2 632 065
Årets resultat		-1 098 522	-2 202 700
Summa fritt eget kapital		-5 933 287	-4 834 765
SUMMA EGET KAPITAL		120 708 296	121 806 818
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 250 000	39 900 000
Summa långfristiga skulder		37 250 000	39 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 150 000	13 800 000
Leverantörsskulder		83 936	750 000
Skatteskulder		83 821	42 734
Övriga skulder		50 898	44 849
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	403 121	898 618
Summa kortfristiga skulder		17 771 777	15 536 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 730 072	177 243 019

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 428 518	3 428 518
Hyror lokaler momspliktiga	140 959	148 453
Bredbandsintäkter	159 850	160 310
Värmeintäkter	6 888	7 868
Öresutjämning	70	88
	3 736 285	3 745 237

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	4 331	36 089
Försäkringsersättning	150 748	0
Övriga intäkter	0	6 916
	155 079	43 005

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 043	93 791
	Fastighetsskötsel beställning	34 210	14 141
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 103	1 083
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 874	0
	Städning entreprenad	80 503	80 503
	Städning enligt beställning	0	4 665
	Mattvätt/Hyrmattor	11 249	11 003
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 731	0
	Hissbesiktning	3 653	3 558
	Myndighetstillsyn	9 833	0
	Gemensamma utrymmen	1 976	0
	Sophantering	0	1 513
	Serviceavtal	40 950	40 642
	Förbrukningsmateriel	44 152	3 157
	Teleport/hissanläggning	6 878	5 799
	Brandskydd	1 149	0
		341 304	259 856
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	30 587
	Brf Lägenheter	65 189	14 669
	Lokaler	31 951	1 930
	Sophantering/återvinning	0	6 436
	Entré/trapphus	5 328	2 041
	Lås	8 892	18 864
	VVS	26 906	56 164
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 119
	Ventilation	9 943	57 327
	Elinstallationer	4 691	36 211
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 608
	Hiss	2 125	29 161
	Tak	13 517	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 650	0
	Vattenskada	689 969	223 748
		861 160	494 865
	Periodiskt underhåll		
	VVS	56 181	58 621
	Elinstallationer	53 772	0
	Tak	535 942	1 658 984
		645 895	1 717 605
	Taxebundna kostnader		
	El	132 881	145 733
	Värme	289 313	267 579
	Vatten	136 420	129 946
	Sophämtning/renhållning	46 634	45 692
		605 248	588 951
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 826	43 282
	Samfällighetsavgift	21 353	0
	Bredband	152 279	151 439
		221 457	194 721
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 834	87 922
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 765 899	3 343 921

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	4 581
	Tele- och datakommunikation	695	558
	Juridiska åtgärder	49 746	32 830
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 740	26 108
	Föreningskostnader	25 928	33 128
	Styrelseomkostnader	15 345	3 891
	Fritids- och trivselkostnader	0	843
	Förvaltningsarvode	81 196	79 987
	Administration	6 281	6 265
	Korttidsinventarier	0	1 589
	Konsultarvode	64 965	121 342
		267 165	311 547
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 000	56 000
	Sociala kostnader	16 270	16 755
		72 270	72 755
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 418 213	1 418 213
	Förbättringar	23 682	23 682
		1 441 895	1 441 895

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-10 477 130	-9 035 235
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 895	-1 441 895
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 919 026	-10 477 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	173 158 470	174 600 366
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 688 000	42 688 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 833 000	81 833 000
	Taxeringsvärde mark	59 248 000	59 248 000
		141 081 000	141 081 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
	Lokaler	1 081 000	1 081 000
		141 081 000	141 081 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	38 685	67
	Momsavräkning	0	24 533
	Klientmedel hos SBC	1 417 409	2 497 973
		1 456 094	2 522 573
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående moms	79	0
		79	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	141 583	612 470
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	141 583	141 583
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-141 583	-612 470
	Vid årets slut	141 583	141 583

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,650 %	14 500 000	13 750 000	2025-10-15
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 %	4 900 000	4 950 000	2021-11-17
Nordea	1,080 %	12 000 000	12 000 000	2021-09-15
Summa skulder till kreditinstitut		54 400 000	53 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 150 000	-13 800 000	
		37 250 000	39 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 900 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	60 500 000	60 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	33 972	33 969
Sociala avgifter	10 674	10 673
Ränta	35 034	51 717
Avgifter och hyror	323 441	307 916
Vattenskada	0	56 753
Brf Lägenheter	0	14 668
Tak	0	422 921
	403 121	898 617

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontroll av tak och rännor.

Utbyte av dåliga vattenrör.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 3 2021



Tomas Bjelke
Ordförande

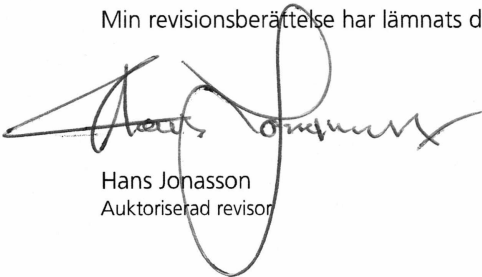


Maria Catrine Källström
Ledamot



Jan Axel Henry Pressfeldt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2020 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 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 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.

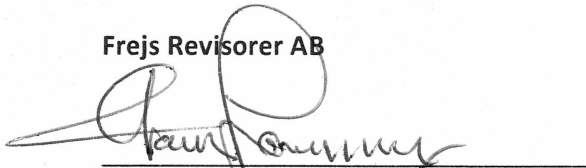
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller

förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Göteborg den 26 mars 2021

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 531 000	3 428 518	3 428 000
Hyror lokaler momspliktiga	146 000	140 959	143 000
Bredbandsintäkter	161 000	159 850	160 000
Värmeintäkter	8 000	6 888	8 000
Öresutjämning	0	70	0
Fakturerade kostnader	0	4 331	0
Försäkringsersättning	0	150 748	0
	3 846 000	3 891 364	3 739 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-98 000	-74 043	-95 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-34 210	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-2 000	-1 103	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-4 874	0
Städning entreprenad	-84 000	-80 503	-84 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 249	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-26 731	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 653	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-9 833	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 976	0
Sopphantering	-1 000	0	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-43 000	-40 950	-57 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-44 152	-13 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	-6 878	-7 000
Brandskydd	-5 000	-1 149	0
	-275 000	-341 304	-281 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-184 000	0	-142 000
Brf Lägenheter	0	-65 189	0
Lokaler	0	-31 951	0
Entré/trapphus	0	-5 328	0
Lås	-10 000	-8 892	0
VVS	0	-26 906	0
Ventilation	-10 000	-9 943	0
Elinstallationer	0	-4 691	0
Hiss	-5 000	-2 125	0
Tak	0	-13 517	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 650	0
Vattenskada	0	-689 969	0
	-209 000	-861 160	-142 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-56 181	0
Elinstallationer	0	-53 772	0
Tak	0	-535 942	0
	0	-645 895	0
Taxebundna kostnader			
El	-152 000	-132 881	-134 000
Värme	-279 000	-289 313	-298 000
Vatten	-130 000	-136 420	-124 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-46 634	-49 000
	-609 000	-605 248	-605 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-47 826	-45 000
Samfällighetsavgift	0	-21 353	0
Bredband	-158 000	-152 279	-158 000
	-204 000	-221 457	-203 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 000	-90 834	-87 972
	-88 000	-90 834	-87 972
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-919	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-695	-1 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-49 746	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-20 740	-27 000
Föreningskostnader	-34 000	-25 928	-13 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-15 345	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-81 196	-85 000
Administration	-6 000	-6 281	-6 000
Konsultarvode	0	-64 965	0
	-184 000	-267 165	-135 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-56 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-16 270	-16 000
	-67 000	-72 270	-67 000
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	-3 079 000	-4 547 229	-2 963 972
RÖRELSERESULTAT	767 000	-655 864	775 028
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-500 000	-442 621	-700 000
Övriga räntekostnader	0	-37	0
	-500 000	-442 658	-700 000
RESULTAT	267 000	-1 098 522	75 028

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