

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silversiken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Siken 23. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Byggnadsår 1947.

Föreningen har 2 byggnader som består av 20 lägenheter, varav 18 upplåts med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 källarlokalerna varav en i byggnaden Baazgatan 30-32 som hyrs ut till några av föreningens medlemmar. Källarlokalen i byggnaden Baazgatan 26-28 är dels inredd som gym samt dels som föreningens mötesrum.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 283 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

I byggnaden Baazgatan 26-28 finns 4 st 2 rum och kök varav 1 lgh med boendetrymme i källaren, 4 st 3 rum och kök varav en med boendetrymme i källaren samt 2 vindslägenheter. I denna byggnad finns även tvättstugan.

I byggnaden Baazgatan 30-32 finns 4 st 2 rum och kök varav 2 lgh med boendetrymme i källaren, 4 st 3 rum och kök varav 1 lgh med boendetrymme i källaren samt 2 st vindslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten har sedan 2003, då föreningen bildades, löpande underhållits och renoverats på ett antal punkter som styrelsen beslutat.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Ny underhållsplan har framtagits under 2020 med hjälp av konsult. Föreningen har köpt plats för underhållsplanen hos HSB:s digitala program för underhållsplaner för lagring och årlig revidering av

åtgärder inom fastigheten. Underhållsplanen är stöddokument som ska användas för utvärdering av i planen föreslagna åtgärder.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Fastighetsskötsel ordnas i stort i egen regi genom självförvaltning. HSB anlitas från och med 2014 enbart för klippning av gräsmattorna. Kantklippning ingår dock inte. Trappstädning utförs av företag som rekommenderats av HSB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser 2020

Serviceåtgärder har utförts på torktumlare samt de båda tvättmaskinerna bland annat har utloppsventilerna på tvättmaskinerna rensats.

Gavelfönster har bytts i vindslägenheten på nr 26 då öppningsmekanismen i fönstret blivit trasig varvid fönstret inte gick att öppna.

Taket på byggnad 26-28 har sett över bland annat har 4 vanliga tegelpannor samt 1nockpanna bytts ut. Plåtslagare har även på samma byggnad monterat räcken på taket nära gavlarna för fäste av säkerhetslina. Beläggning på trappsteg och vilplan samt kantlister har ersatts med plastmatta och ny kantlist i aluminium. Vertikaldelen av trappstegen, trappvanglar samt trappträcket plus lister vid golv har samtidigt målats om. Total kostnad för hela arbetet blev nästan exakt 200 000 kr.

Nya stadgar har framtagits med hjälp av HSB:s jurister. Efter mindre justeringar godkändes stadgarna vid extra årsstämman den 29 september 2020.

Planerade åtgärder 2021

Ventilationshuvar ovan tak samt plåttak på vindslägenheterna ska skrapas och målas. Arbetet är svårt att utföra utan ställningar vilket medför att arbetet kan bli mycket kostsamt eftersom Skylift måste hyras. Styrelsen har dock via HSB fått kontakt med två personer som enbart utför den typen av arbeten utan Skylift mot en hög men ändå rimlig kostnad. Förhoppningsvis har de tid att utföra arbetet under 2021. Källargolvet på delen under nr 28 ska spacklas och målas. Om målaren hinner finns tanken att även måla golvet i tvättstugan.

Entre´portar av ek ska mattslipas och lackas 1 gång.

Balkongdörr med jämteliggande fönster ska bytas i lgh nr 9. Orsaken är att regnvatten läcker in då vind och regn ligger på. Anledningen till läckaget är dels sättningar i huset som ”rör” sig avsevärt mer än huset 30-32, dels att befintlig dörr och fönster som byttes för 7 år sedan har för klen profil och står därför inte emot husets sättningar. Byte av övriga dörr-fönster vid balkonger har utförts med kraftigare profil som ska motstå sättningar.

Medlemsinformation

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2020-11-10.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 augusti 2020. I stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 29 september 2020 för antagande av nya stadgar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 25(27) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	18
Samägare	7

Under året har 3 lägenheter överlåtits, 2 tillkommande medlemmar och 4 avflyttade medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med för närvarande 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med för närvarande 476 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har gemensamma utrymmen i Baazgatan 26-28 för bland annat tvätt, enklare gym samt oinrett rum som används för styrelsemöten. I byggnaden med adressen Baazgatan 30 finns gemensamt källarutrymme som hyrs ut till några föreningsmedlemmar. Utrymmen som används som källar- och vindsförråd finns i båda byggnaderna.

Nyhets/-informationsbrev

Information har under årets lämnats om diverse åtgärder.

Aktiviteter

Föreningen hade gemensam städdag i april med mycket god uppslutning.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatt erläggs med 1 429 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler sammanlagt 28 580 kr.

Budget för 2021

Styrelsen beslutade i december att för 2021 lämna månadsavgifter, hyresavgifter samt parkeringsavgifter oförändrade.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman den 2 augusti 2020 och därpå påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Göran Nord
Henrik Olofsson
Simon Lesnik
Pia Laremo

Ordförande/kassör
Vice ordförande
Sekreterare
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman 2021 är

Göran Nord
Henrik Olofsson
Pia Laremo

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 25 500 kr (exkl. sociala avgifter). För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Styrelsen kan kontaktas genom ordförande Göran Nord, tel 0704-67 74 86 eller mejl goran.nord@live.se <<mailto:goran.nord@live.se>>

Revisorer

Revisor har varit Johan Rindeborg som ordinarie samt Bo Anders Arvidsson som suppleant.

Valberedning

Som valberedning valde stämman Marie-Louise Waldenström

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	922 437	921 087	926 656	916 472	911 934
Resultat efter finansiella poster	-60 272	168 785	148 878	91 351	111 157
Soliditet (%)	60,3	60,2	59,4	58,6	58,8
Kassalikviditet (%)	1 722,8	1 205,0	938,0	699,0	826,0
Fond för yttre fond	379 424	111 368	80 000	25 684	112 841
Årsavgift per kvm bostadsyta	572	572	572	572	572
Lån per kvm bostadsyta	4 526	4 564	4 599	4 638	4 672
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad (%)	24	24	33	33	34
Taxeringsvärde	24 600 000	24 600 000	17 872 000	17 872 000	17 872 000

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 363 181	1 565 564	111 368	834 511	168 785	9 043 409
Avsättning yttre fond 2019			110 000	-110 000		0
I anspråkstagande av yttre fond 2019			-55 105	55 105		0
Avsättning yttre fond 2020			409 000	-409 000		0
I anspråkstagande av yttre fond			-195 839	195 839		0
Disposition av föregående års resultat:				168 785	-168 785	0
Årets resultat					-60 272	-60 272
Belopp vid årets utgång	6 363 181	1 565 564	379 424	735 240	-60 272	8 983 137

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	735 240
årets förlust	-60 272
	674 968
disponeras så att i ny räkning överföres	674 968
	674 968

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	922 437	921 987
Övriga rörelseintäkter		2 949	2 949
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		925 386	924 936
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-195 839	-55 105
Driftskostnader	3	-539 567	-504 411
Personalkostnader	4	-43 816	-46 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 027	-128 152
Summa rörelsekostnader		-904 249	-734 235
Rörelseresultat		21 137	190 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-30 203	25 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 206	-47 587
Summa finansiella poster		-81 409	-21 916
Resultat efter finansiella poster		-60 272	168 785
Resultat före skatt		-60 272	168 785
Årets resultat		-60 272	168 785

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 654 513	12 766 453
Inventarier, verktyg	6	60 255	73 342
Summa materiella anläggningstillgångar		12 714 768	12 839 795
Summa anläggningstillgångar		12 714 768	12 839 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 509	2 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 530	15 551
Summa kortfristiga fordringar		19 039	18 060
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 202 761	2 173 719
Summa kassa och bank		2 202 761	2 173 719
Summa omsättningstillgångar		2 221 800	2 191 779
SUMMA TILLGÅNGAR		14 936 568	15 031 574

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 928 835	7 928 835
Fond för yttre underhåll		379 424	111 368
Summa bundet eget kapital		8 308 259	8 040 203
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		735 240	834 511
Årets resultat		-60 272	168 785
Summa fritt eget kapital		674 968	1 003 296
Summa eget kapital		8 983 227	9 043 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	5 806 250
Summa långfristiga skulder		0	5 806 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 806 250	50 000
Leverantörsskulder		39 045	30 206
Skatteskulder		1 619	1 142
Övriga skulder		3 470	1 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	102 957	98 489
Summa kortfristiga skulder		5 953 341	181 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 936 568	15 031 574

Noter

Not 1 Redovisning och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Silversiken årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt progressiv plan på 100 år. Avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år i samband med övergången till K2. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier 10-15 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	733 908	733 908
Hyror bostäder	113 700	113 700
Hyror lokaler	7 152	7 152
Hyror garage och parkeringsplatser	61 782	64 000
Övrigt	5 895	3 227
	922 437	921 987

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	5 283	3 607
Reparationer	11 601	38 095
Försäkring	28 818	27 254
Fastighetsskatt	28 580	27 540
El	41 336	35 291
Uppvärmning	116 830	120 661
Vatten	63 929	51 914
Renhållning	48 688	40 130
Kabel TV	38 658	31 907
Fastighetsskötsel	58 235	40 295
Förvaltning adm	43 958	46 494
Övrigt	53 650	41 222
	539 566	504 410

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	25 500	26 400
Löner och andra ersättningar	11 822	12 255
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 494	7 912
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	43 816	46 567

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 157 376	14 157 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 157 376	14 157 376
Ingående avskrivningar	-1 390 923	-1 275 858
Årets avskrivningar	-111 940	-115 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 502 863	-1 390 923
Utgående redovisat värde	12 654 513	12 766 453
Taxeringsvärden byggnader	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 800 000
	24 600 000	24 600 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 1 236 596

Not 6 Inventarier, verktyg

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 395	230 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 395	230 395
Ingående avskrivningar	-157 053	-143 966
Årets avskrivningar	-13 087	-13 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 140	-157 053
Utgående redovisat värde	60 255	73 342

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	9 607	9 204
Kabel TV	6 923	6 347
	16 530	15 551

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,90	2021-07-21	2 906 250	2 931 250
Nordea	0,84	2021-05-17	2 900 000	2 925 000
			5 806 250	5 856 250
Kortfristig del av långfristig skuld			5 806 250	50 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 587 500 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 700 000	9 700 000
	9 700 000	9 700 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revision	6 875	11 750
Ränta	6 595	5 333
Fjärrvärme	13 725	
El	2 649	
Övrigt		6 533
Förskottsbetalda hyror och avgifter	73 112	74 873
	102 956	98 489

Möln dal 2021 -

Göran Nord

Henrik Olofsson

Simon Lesnik

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Silversiken

Organisationsnummer 769608-9015

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Silversiken för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Silversiken för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2021-

Johan Rindeborg
Revisor