



2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silon Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2050.
- 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 samfälligheten förvaltar i huvudsak parkeringsplatser och därtill hörande anslutningsvägar.

Styrelsen

Catrine Källström	Ordförande	
Kenneth Englund	Ledamot	Flyttade redan i februari
Eva Hermansson	Ledamot	Flyttar i september
Alexandros Alexis Mitrovgenis	Ledamot	
Arthur Oresjö	Ledamot	
Elin Ivarsson	Suppleant	Avgår på egen begäran
Mikael Svantesson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kenneth Englund, Eva Hermansson, Elin Ivarsson och Catrine Källström.

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 2021-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2021-06-17. Nyval av ledamot.

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.

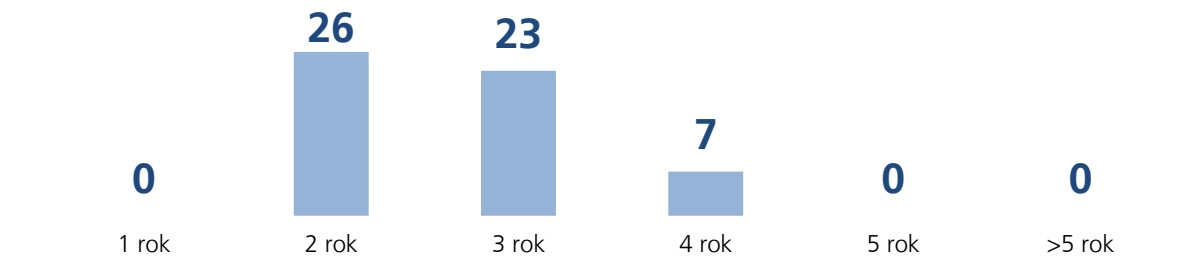
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 453 m², varav 4 359 m² utgör boyta 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	2023-05-31
Restaurang	52 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-12-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av husets samtliga vattenrör	2021	Fabrikationsfel redan när huset byggdes. Uppdagades under året vilket ledde till att alla rör byttes.
Planerat underhåll	År	
Besiktning och eventuella åtgärder av FTX-aggregat (ventilation)	2023	
Besiktning och eventuella åtgärder av balkongräcken	2023	
Byte av porttelefoni	2024	
Målning av tak och vägg i källaren	2024	
Målning av tak och väggar i soprummet	2026	
Byte av frånluftsvärmepump	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum 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

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Detta året har vi ett minusresultat, beroende på stora arbeten med rörbyten i huset som har varit nödvändiga för att byta ut dåliga rör. Ett antal av dem hade fabrikationsfel, leverantören har stått för materialet och den del av arbetet som berörde felaktiga rör, föreningen har stått för övriga kostnader.

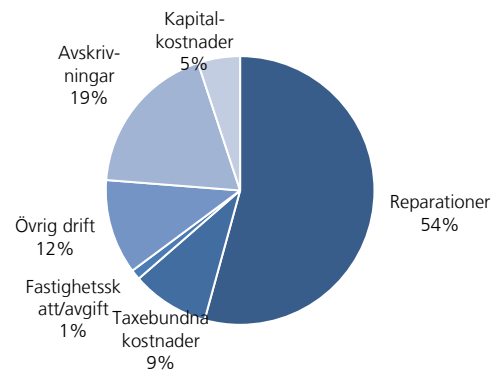
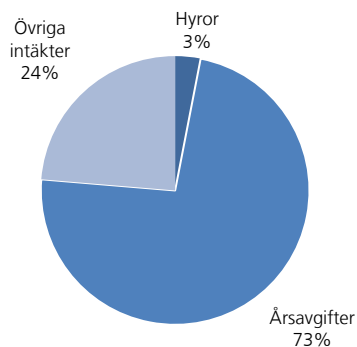
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 492 418	2 574 531
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 818 914	3 891 364
Ökning av långfristiga skulder	0	700 000
Ökning av kortfristiga skulder	116 210	0
	4 935 125	4 591 364
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 932 094	3 105 334
Finansiella kostnader	391 321	442 658
Ökning av kortfristiga fordringar	2 340	11 062
Minskning av långfristiga skulder	300 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 114 425
	6 625 755	4 673 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	801 787	2 492 418
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 690 631	-82 114

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har gjorts under våren 2021. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. Kontrollanten ska också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas för ventilationen, utan att det ger en sämre inomhusmiljö. Nästa OVK behöver göras igen 2024.

BRF Silon har upprepade gånger, vid minst 12 tillfällen, under 2019/2020 haft vattenläckage i vår fastighet på grund av dåliga rör. Rörleverantören LK System har aviserat att deras leverans av vissa rör i vår fastighet inte håller den kvaliteten som håller över tid och på grund av dessa har vi dessa läckage. Det gäller tappkallvatten, tappvarmvatten, VVC ledningar och till viss del även värmesystem. För att åtgärda det här påbörjades i början av sommaren 2021 arbetet med att byta alla rör och besiktningen blev klar i slutet av oktober 2021.

Styrelsen har under året skickat ut nyhetsbrev för att informera boende i BRF Silon om saker som sker.

Styrelsen har fortsatt följt utvecklingen av Covid-19 och förhållit sig till de riktlinjer som FHM har rekommenderat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	810	787	787	787
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 561	1 500	1 579	1 552
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 411	12 480	12 319	12 388
Elkostnad/m ² totalyta	24	30	33	29
Värmekostnad/m ² totalyta	92	65	60	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	31	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	99	184	180
Soliditet (%)	68	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 061	-1 099	-2 203	-981
Nettoomsättning (tkr)	3 843	3 736	3 745	3 743

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	0	141 583
S:a bundet eget kapital	126 641 583	0	0	126 641 583
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 933 287	0	-1 098 522	-4 834 765
Årets resultat	-3 060 567	-3 060 567	1 098 522	-1 098 522
S:a ansamlad förlust	-8 993 854	-3 060 567	0	-5 933 287
S:a eget kapital	117 647 729	-3 060 567	0	120 708 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 060 567
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 933 286
summa balanserat resultat	-8 993 853

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-193 885
av fond för yttre underhålls ianspråk tas	45 600
att i ny räkning överförs	-9 142 138

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 843 023	3 736 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	975 891	155 079
Summa rörelseintäkter		4 818 914	3 891 364
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 669 496	-2 765 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 499	-267 165
Personalkostnader	Not 6	-72 270	-72 270
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 441 895	-1 441 895
Summa rörelsekostnader		-7 488 160	-4 547 229
RÖRELSERESULTAT		-2 669 246	-655 864
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 321	-442 658
Summa finansiella poster		-391 321	-442 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 060 567	-1 098 522
ÅRETS RESULTAT		-3 060 567	-1 098 522

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	171 716 575	173 158 470
Summa materiella anläggningstillgångar	171 716 575	173 158 470
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	171 716 575	173 158 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	40 420	40 420
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	769 433	1 456 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	79
Summa kortfristiga fordringar	809 853	1 496 594
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	73 458	1 075 008
Summa kassa och bank	73 458	1 075 008
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	883 311	2 571 602
SUMMA TILLGÅNGAR	172 599 886	175 730 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 933 287	-4 834 765
Årets resultat		-3 060 567	-1 098 522
Summa ansamlad förlust		-8 993 854	-5 933 287
SUMMA EGET KAPITAL		117 647 729	120 708 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	53 800 000	37 250 000
Summa långfristiga skulder		53 800 000	37 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	17 150 000
Leverantörsskulder		218 067	83 936
Skatteskulder		44 911	83 821
Övriga skulder		47 879	50 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	541 300	403 121
Summa kortfristiga skulder		1 152 158	17 771 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 599 886	175 730 072

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 531 373	3 428 518
Hyror lokaler momspliktiga	146 752	140 959
Bredbandsintäkter	160 080	159 850
Hyresrabatt	-2 346	0
Värmeintäkter	7 188	6 888
Öresutjämning	-23	70
	3 843 023	3 736 285

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	4 331
Försäkringsersättning	975 336	150 748
Övriga intäkter	555	0
	975 891	155 079

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 756	74 043
	Fastighetsskötsel beställning	10 782	34 210
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 107	1 103
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 496	4 874
	Städning entreprenad	80 524	80 503
	Mattvätt/Hyrmattor	11 494	11 249
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 731
	Hissbesiktning	3 698	3 653
	Myndighets tillsyn	7 326	9 833
	Gemensamma utrymmen	0	1 976
	Gård	949	0
	Serviceavtal	62 641	40 950
	Förbrukningsmateriel	9 481	44 152
	Teleport/hissanläggning	6 004	6 878
	Brandskydd	0	1 149
		279 259	341 304
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	65 189
	Lokaler	0	31 951
	Sophantering/återvinning	1 643	0
	Entré/trapphus	6 032	5 328
	Lås	37 346	8 892
	VVS	71 038	26 906
	Värmeanläggning/undercentral	3 834	0
	Ventilation	38 129	9 943
	Elinstallationer	19 404	4 691
	Hiss	5 449	2 125
	Tak	3 974	13 517
	Balkonger/altaner	16 570	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 650
	Vattenskada	4 102 555	689 969
		4 305 974	861 160
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	45 600	0
	VVS	0	56 181
	Elinstallationer	0	53 772
	Tak	0	535 942
		45 600	645 895
	Taxebundna kostnader		
	El	104 792	132 881
	Värme	411 883	289 313
	Vatten	149 888	136 420
	Sophämtning/renhållning	55 590	46 634
		722 153	605 248
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 261	47 826
	Samfällighetsavgift	21 410	21 353
	Bredband	153 326	152 279
		223 997	221 457
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 514	90 834
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 669 496	2 765 899

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 377	919
	Tele- och datakommunikation	0	695
	Juridiska åtgärder	27 050	49 746
	Inkassering avgift/hyra	1 078	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	19 122	20 740
	Föreningskostnader	448	25 928
	Styrelseomkostnader	395	15 345
	Fritids- och trivselkostnader	14 153	0
	Studieverksamhet	4 979	0
	Förvaltningsarvode	145 248	81 196
	Administration	5 641	6 281
	Korttidsinventarier	1 480	0
	Konsultarvode	80 528	64 965
		304 499	267 165

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 000	56 000
	Sociala kostnader	16 270	16 270
		72 270	72 270

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 418 213	1 418 213
	Förbättringar	23 682	23 682
		1 441 895	1 441 895

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-11 919 026	-10 477 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 895	-1 441 895
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 360 921	-11 919 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	171 716 575	173 158 470
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	41 104	38 685
	Klientmedel hos SBC	728 329	1 417 409
		769 433	1 456 094
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående moms	0	79
		0	79
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	141 583	141 583
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	141 583	141 583
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-141 583	-141 583
	Vid årets slut	141 583	141 583

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,600 %	5 000 000	5 000 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,600 %	15 000 000	15 000 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,600 %	3 000 000	3 000 000	2024-10-30
Nordea	0,630 %	12 000 000	12 000 000	2024-09-18
Nordea	1,310 %	4 850 000	4 900 000	2026-11-18
Nordea	0,650 %	14 250 000	14 500 000	2025-10-15
Summa skulder till kreditinstitut		54 100 000	54 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-17 150 000	
		53 800 000	37 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 600 000 kr.

Lån som har slutförlodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförlodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	60 500 000	60 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	33 972	33 972
Sociala avgifter	10 674	10 674
Ränta	37 346	35 034
Avgifter och hyror	345 137	323 441
Vattenskada	114 171	0
	541 300	403 121

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 11 / 4 2022



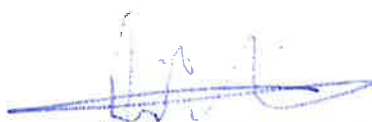
Catrine Källström
Ordförande



Arthur Oresjö
Ledamot

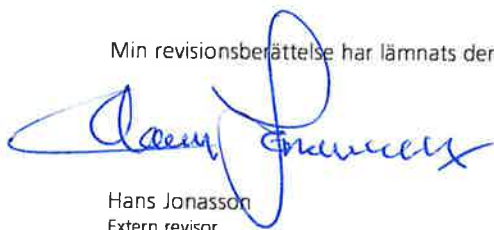


Eva Hermansson
Ledamot



Aléxandros Aléxis Mitrovgenis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2022



Hans Jonasson
Extern 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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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.

Revisorers 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 4 maj 2022

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 637 313	3 531 373	3 531 000
Hyror lokaler momspliktiga	146 000	146 752	146 000
Bredbandsintäkter	160 000	160 080	161 000
Hysesrabatt	0	-2 346	0
Värmeintäkter	8 000	7 188	8 000
Öresutjämning	0	-23	0
Försäkringsersättning	0	975 336	0
Övriga intäkter	0	555	0
	3 951 313	4 818 914	3 846 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-78 000	-76 756	-98 000
Fastighetskötsel beställning	-19 000	-10 782	-8 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-2 000	-1 107	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-8 496	0
Städning entreprenad	-84 000	-80 524	-84 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 494	-12 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 698	-4 000
Myndighetstillsyn	-11 000	-7 326	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-949	-1 000
Serviceavtal	-43 000	-62 641	-43 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-9 481	-8 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-6 004	-7 000
Brandskydd	-2 000	0	-5 000
	-288 000	-279 259	-275 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-210 000	0	-184 000
Sopphantering/återvinning	0	-1 643	0
Entré/trapphus	0	-6 032	0
Lås	0	-37 346	-10 000
VVS	0	-71 038	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 834	0
Ventilation	0	-38 129	-10 000
Elinstallationer	0	-19 404	0
Hiss	0	-5 449	-5 000
Tak	0	-3 974	0
Balkonger/altaner	0	-16 570	0
Vattenskada	0	-3 988 384	0
	-210 000	-4 191 803	-209 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-34 000	0	0
Lokaler	0	-45 600	0
	-34 000	-45 600	0
Taxebundna kostnader			
El	-139 000	-104 792	-152 000
Värme	-302 000	-411 883	-279 000
Vatten	-137 000	-149 888	-130 000
Sophämtning/renhållning	-49 000	-55 590	-48 000
	-627 000	-722 153	-609 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-49 261	-46 000
Samfällighetsavgift	-23 000	-21 410	0
Bredband	-159 000	-153 326	-158 000
	-232 000	-223 997	-204 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-91 000	-92 514	-88 000
	-91 000	-92 514	-88 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-4 377	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-27 050	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 078	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-19 122	-28 000
Föreningskostnader	-26 000	-448	-34 000
Styrelseomkostnader	-16 000	-395	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-14 153	-1 000
Studieverksamhet	0	-4 979	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-145 248	-85 000
Administration	-6 000	-5 641	-6 000
Korttidsinventarier	0	-1 480	0
Konsultarvode	0	-80 528	0
	-158 000	-304 499	-184 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-84 000	-56 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-26 800	-16 270	-16 000
	-110 800	-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	-3 193 800	-7 373 989	-3 079 000
RÖRELSERESULTAT	757 513	-2 555 075	767 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-500 000	-391 320	-500 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-500 000	-391 321	-500 000
RESULTAT	257 513	-2 946 396	267 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se