



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Silon Göteborg

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Silon Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

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

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-21 hos Bolagsverket.

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 garage och parkeringsplatser.

##### Styrelsen

Barbro Elisabeth Eriksson	Ledamot
Bo Staffan Ljungdahl	Ledamot
Birgit Astrid M Löfgren Söderlind	Ledamot
Kerstin Birgitta Persson	Ledamot
Carl Victor Raske	Ledamot

Karl Ingemar Carlsson	Suppleant
Daniel Thomas Åkerström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

### Valberedning

Kerstin Bjensjö  
Suzanne Raneke  
Gero Stoltze

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Majorna 140:15	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.

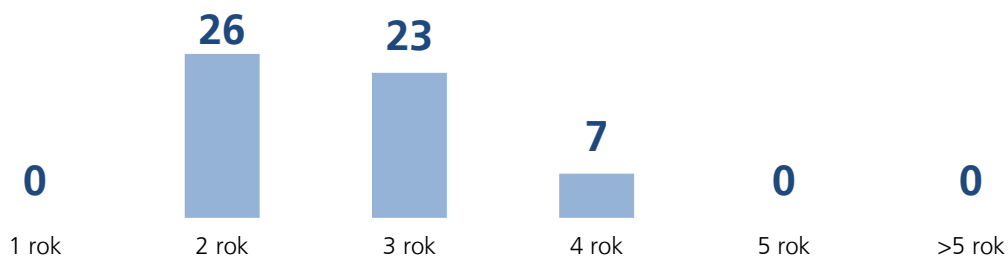
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 453 m<sup>2</sup>, varav 4 359 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 94 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2019-10-31
Resturang	52 m <sup>2</sup>	2020-12-31

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Översyn och funktionsprovning av brandspjäll och brandgasfläktar för trapphus och hisschakt	2016	
Översyn och reparation av luftrenare i soprum	2016	
Översyn av ventilationssystemet i lokalerna.	2016	
Översyn av värmeanläggning och reparation av värmepump	2016 - 2017	
Uppgradering av nyckelsystem i markplan och i källaren.	2016	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Reparation av taket	2018	Wästbygg är enligt vår uppgift ansvarig och ska bekosta arbetena inom ramen för sitt garantiåtagande.

### Förvaltning

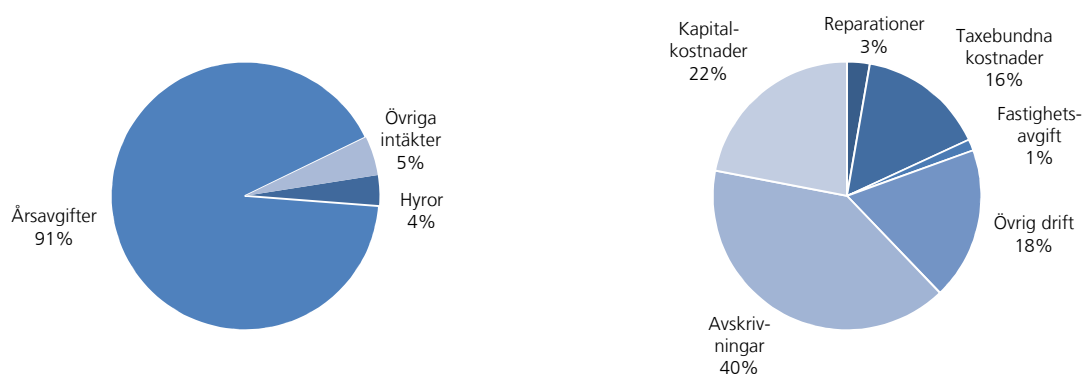
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Hissar	Kone AB
Värme	Göteborg Energi AB
El	Telge Energi AB samt Göteborg Energi Nät AB

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 072 785</b>	<b>3 055 770</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 742 578	3 733 500
Minskning kortfristiga fordringar	62 852	0
	<b>3 805 430</b>	<b>3 733 500</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 354 871	1 580 707
Finansiella kostnader	788 955	1 105 245
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 331
Minskning av långfristiga skulder	250 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	213 769	3 203
	<b>2 607 595</b>	<b>2 716 486</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 270 620</b>	<b>4 072 785</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 197 835</b>	<b>1 017 014</b>

\*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 1 315 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2017 arbetat vidare med att bostadsrättsföreningen skall ha en professionell förvaltning av såväl fastighet som av ekonomi. En förvaltning som till sin kontinuitet och kompetens inte direkt avgörs av den aktuella styrelsens sammansättning och dess medlemmars arbetsinsats och förmåga.

Från årsskiftet 2017/2018 har Bredablick Förvaltning i Sverige AB tillträtt som teknisk förvaltare. Bolaget skall svara för tillsyn av fastigheten, hantering av värme- och ventilationssystem samt även vara medlemmarna behjälpliga vid olika typer av problem i lägenheterna.

Under året har teknisk service och uppgradering av värmepumpssystem, ventilationssystem och brandskydd genomförts.

I februari 2018 har ny hyresgäst, Tantawan AB, tillträtt sin verksamhet, servering av thai-mat.

Arbetet med att förstärka fastighetens skalskydd har fortsatt under året. Det som påbörjades under 2015 med utbyte av nyckelsystem har fortsatt med förstärkning av dörrar och källarförråd.

OVK besiktning av fastighetens kommersiella lokaler har beställts och genomförts. I skrivande stund har vi ännu ej fått besked om utfallet.

Föreningen har för närvarande två ärenden gällande vattenskador i lägenheter. Skadorna har uppkommit genom fukt-/vatteninträning via tak och balkong. Föreningen anser att detta är konstruktionsfel av entreprenören Wästbygg som byggde fastigheten.

Lokaliserandet och åtgärdande av felen har dragit ut på tiden. Framför allt för att tidigare styrelser önskat vara övertygade om ansvarsfrågan före åtgärd.

Vi har under det senaste året konstaterat att ansvarsfrågan inte kan lösas före åtgärd. Och beslutat att åtgärda felen på egen bekostnad, och därefter utreda ansvarsfrågan. För närvarande pågår upphandling av reparation.

Här kan nämnas följande:

- Åtgärderna på taket blir främst att förbättra tätning, plåtlägga krönen på tegelstensväggarna och förbättra vattenavrinningen med större/bredare hängrännor.
- Balkongplatta har i något fall visat sig vara felaktigt tätad varför vatteninträning skett.
- Kostnaden för att åtgärda beskrivet arbete är överkomlig. Den stora kostnaden är byggnation av arbetsställning vilken uppskattas till drygt 500 000 kr.
- I samband med upphandling söks även alternativa sätt att åtgärda felen, t ex att ersätta byggnadsställningar med mobilkran.

Den 10-åriga garantibesiktningen (besiktning av särskild varugaranti) skall genomföras under 2018. Förberedelsearbetet har påbörjats under året.

Administrativt har nya stadgar framtagits. Dessa kommer att antas slutligen vid årsstämman 2018.

En ny hemsida, brfsilon.com, har utvecklats och lanseras i december 2017.

Det årliga adventsminglet har genomförts och styrelsen har skickat ut nyhetsbrev två gånger under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	787	787	787	764
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 469	1 454	1 432	1 433
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 134	13 191	13 191	13 191
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	16	22	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	85	72	67
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	23	20	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	177	248	305	421
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	157	-394	-294	-783
Nettoomsättning (tkr)	3 735	3 733	3 732	3 632

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 359 m<sup>2</sup> bostäder och 94 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	126 500 000	0	0	126 500 000
Fond för yttre underhåll	470 887	0	-142 002	612 889
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>126 970 887</b>	<b>0</b>	<b>-142 002</b>	<b>127 112 889</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 137 149	0	-252 171	-1 884 977
Årets resultat	156 857	156 857	394 173	-394 173
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 980 291</b>	<b>156 857</b>	<b>142 002</b>	<b>-2 279 151</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>124 990 596</b>	<b>156 857</b>	<b>0</b>	<b>124 833 738</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	156 857
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 137 148
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 980 291</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-141 583
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 121 874</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 734 862	3 733 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 716	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 742 578</b>	<b>3 733 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 068 546	-1 333 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 538	-183 366
Personalkostnader	Not 6	-62 788	-63 601
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 441 895	-1 441 721
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 796 767</b>	<b>-3 022 428</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>945 811</b>	<b>711 072</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-12	-19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 942	-1 105 226
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-788 954</b>	<b>-1 105 245</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>156 857</b>	<b>-394 173</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>156 857</b>	<b>-394 173</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	177 484 156	178 926 051
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>177 484 156</b>	<b>178 926 051</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>177 484 156</b>	<b>178 926 051</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	4 793 038	3 654 155
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 793 038</b>	<b>3 654 155</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	479 358	483 257
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>479 358</b>	<b>483 257</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 272 396</b>	<b>4 137 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>182 756 552</b>	<b>183 063 463</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		126 500 000	126 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	470 887	612 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 970 887</b>	<b>127 112 889</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 137 149	-1 884 977
Årets resultat		156 857	-394 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 980 291</b>	<b>-2 279 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>124 990 596</b>	<b>124 833 738</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	57 000 000	57 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 000 000</b>	<b>57 250 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	250 000	250 000
Leverantörsskulder		54 295	212 880
Skatteskulder		1 624	33 936
Övriga skulder		30 363	33 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	429 674	449 524
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>765 956</b>	<b>979 725</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 756 552</b>	<b>183 063 463</b>

## 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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 428 518	3 428 518
Hyror lokaler momspliktiga	138 080	136 720
Bredbandsintäkter	160 080	160 080
Värmeintäkter	8 100	8 100
Öresutjämning	84	82
	<b>3 734 862</b>	<b>3 733 500</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	7 716	0
	<b>7 716</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 092	64 568
	Fastighetsskötsel beställning	1 494	12 707
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	786	1 032
	Städning entreprenad	73 190	73 190
	Mattvätt/Hyrmattor	10 881	10 550
	Hissbesiktning	1 688	3 093
	Serviceavtal	36 061	31 349
	Förbrukningsmateriel	12 079	19 326
	Fordon	265	0
		<b>183 535</b>	<b>215 816</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	24 680
	Lås	40 246	48 695
	VVS	3 750	3 048
	Värmeanläggning/undercentral	30 476	0
	Ventilation	13 941	40 692
	Elinstallationer	4 932	10 731
	Hiss	0	14 937
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 319
	Vattenskada	2 600	0
		<b>95 945</b>	<b>144 101</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	0	97 254
	Ventilation	0	44 748
		<b>0</b>	<b>142 002</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	125 612	71 858
	Värme	255 533	380 624
	Vatten	122 162	100 277
	Sophämtning/renhållning	48 680	47 085
		<b>551 986</b>	<b>599 844</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 016	36 206
	Bredband	151 338	151 159
		<b>189 354</b>	<b>187 365</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 725</b>	<b>44 611</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 068 546</b>	<b>1 333 739</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	3 095	3 677
	Tele- och datakommunikation	708	0
	Juridiska åtgärder	85 537	55 894
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Övriga förluster	3 949	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 134	20 557
	Föreningskostnader	10 067	8 512
	Styrelseomkostnader	6 461	1 683
	Fritids- och trivselkostnader	3 040	0
	Förvaltningsarvode	76 818	72 778
	Administration	7 833	13 352
	Korttidsinventarier	0	2 315
	Konsultarvode	4 195	3 324
		<b>223 538</b>	<b>183 366</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	12 788	13 601
		<b>62 788</b>	<b>63 601</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 418 213	1 418 039
	Förbättringar	23 682	23 682
		<b>1 441 895</b>	<b>1 441 721</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	185 077 496	185 077 496
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>185 077 496</b>	<b>185 077 496</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 151 445	-4 709 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 895	-1 441 721
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 593 340</b>	<b>-6 151 445</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>177 484 156</b>	<b>178 926 051</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 688 000	42 688 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	74 810 000	74 810 000
	Taxeringsvärde mark	34 192 000	34 192 000
		<b>109 002 000</b>	<b>109 002 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	108 000 000	108 000 000
	Lokaler	1 002 000	1 002 000
		<b>109 002 000</b>	<b>109 002 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	1 776	2 117
	Klientmedel hos SBC	4 791 262	3 589 527
	Fordringar	0	62 511
		<b>4 793 038</b>	<b>3 654 155</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	612 889	612 889
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-142 002	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>470 887</b>	<b>612 889</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	1,100 %	14 250 000	14 500 000	2020-10-15
Handelsbanken	1,780 %	3 000 000	3 000 000	2019-10-30
Handelsbanken	4,050 %	5 000 000	5 000 000	2019-09-30
Handelsbanken	1,780 %	15 000 000	15 000 000	2019-10-30
Handelsbanken	0,940 %	5 000 000	5 000 000	2018-12-01
Nordea	0,700 %	15 000 000	15 000 000	2018-09-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>57 250 000</b>	<b>57 500 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-250 000	
		<b>57 000 000</b>	<b>57 250 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 000 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastighetsinteckningar

**2017-12-31**      **2016-12-31**

60 500 000      60 500 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden  
Sociala avgifter  
Ränta  
Avgifter och hyror

**2017-12-31**      **2016-12-31**

46 000      50 000  
14 500      15 710  
95 124      100 352  
274 050      283 462  
**429 674**      **449 524**

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 skall 10-års besiktning av tätskikt i badrum och isolerglas genomföras.

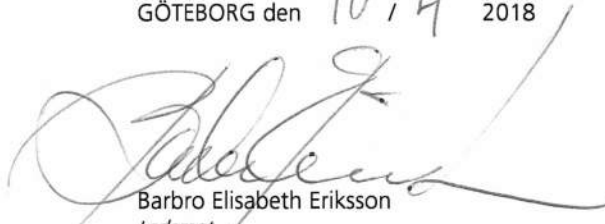


---


## Styrelsens underskrifter

---


GÖTEBORG den 10 / 4 2018



Barbro Elisabeth Eriksson  
Ledamot




Bo Staffan Ljungdahl  
Ledamot



Birgit Astrid M Löfgren Söderlind  
Ledamot



Kerstin Birgitta Persson  
Ledamot



Carl Victor Raske  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2018  
Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silon Göteborg

Org.nr 769611-2536

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silon Göteborg för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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**

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silon Göteborg för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

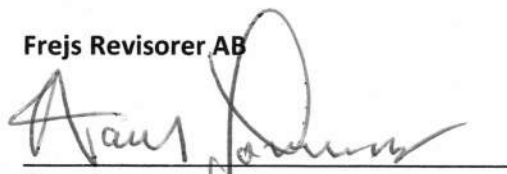
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 3 maj 2018

**Frejs Revisorer AB**



---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor