



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Silon Göteborg

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Silon Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 föreningen har tagit fram nya stadgar som fastställdes på årsstämman 2018-05-25.

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 bredablick.

##### Styrelsen

Barbro Elisabeth Eriksson	Ledamot
Nils Martin Henningsson	Ledamot
Dan Olof Lennart Leü	Ledamot
Kerstin Birgitta Persson	Ledamot
Daniel Thomas Åkerström	Ledamot
Ali El Shaia	Suppleant
Lars Håkan Lorentsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hans Jonsson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
--------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Kerstin Bjensjö  
Suzanne Raneke

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Majorna 140:15	2006	Göteborg

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

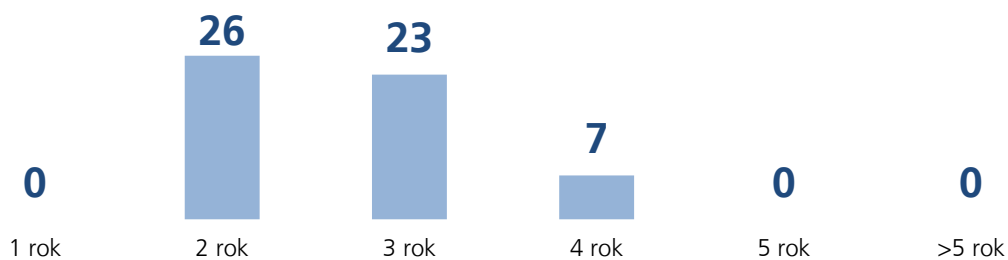
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

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
Restaurang	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>	<b>Kommentar</b>
Reparation av taket	2018 - 2019	Wäst Bygg är enligt vår uppgift ansvarig och ska bekosta arbetena inom ramen för sitt garantiåtagande.
Byte av luftrenare i soprum	2018	
Översyn av ventilationssystemet i lokalerna.	2018	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Reparation av norra gaveln	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

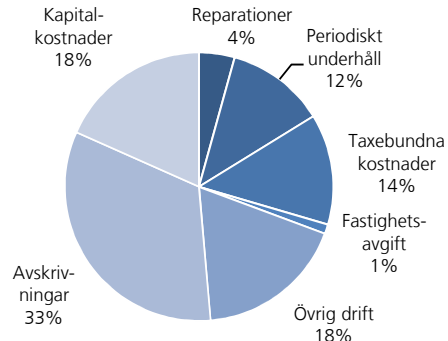
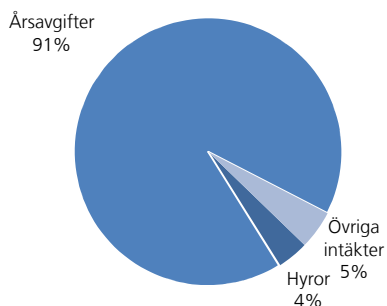
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Hissar	Kone AB
Värme	Göteborg Energi AB
El	Telge Energi AB samt Göteborg Energi Nät AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 270 620</b>	<b>4 072 785</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 748 953	3 742 578
Finansiella intäkter	0	-12
Minskning kortfristiga fordringar	0	62 852
Ökning av kortfristiga skulder	605 171	0
	<b>4 354 125</b>	<b>3 805 418</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 486 686	1 354 871
Finansiella kostnader	801 450	788 942
Minskning av långfristiga skulder	3 250 000	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	213 769
	<b>6 538 136</b>	<b>2 607 583</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 086 609</b>	<b>5 270 620</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 184 011</b>	<b>1 197 835</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 1 337 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 nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under det senaste året konstaterat att ansvarsfrågan beträffande takreparationen inte kan lösas före åtgärd. Styrelsen har därför beslutat att åtgärda felen på egen bekostnad, och därefter utreda ansvarsfrågan. Idag har reparation genomförts på fastighetens södra gavel och nu planeras motsvarande åtgärd för norra gaveln.

Här kan nämnas följande:

- Åtgärderna på taket har främst rört sig om att förbättra tätning, plåtlägga krönen på tegelstensväggarna och förbättra vattenavrinningen med större/bredare hängrännor.
- Kostnaden för att åtgärda beskrivet arbete finns redovisad i årsredovisningen.

Den 10-åriga garantibesiktningen (besiktning av särskild varugaranti) är genomförd under 2018.

Administrativt har nya stadgar framtagits. Dessa antogs slutligen vid årsstämman 2018.

En ny hemsida, brfsilon.com, har utvecklats och lanseras i december 2017. Det nuvarande styrelses uppfattning att hemsidan blir föreningens främsta informationskanal till lägenhetsinnehavarna.

Det årliga adventsminglet har genomförts och styrelsen har skickat ut nyhetsbrev två gånger under året. Ett informationsmöte med anledning av frågor i anslutning till reparation av taket har hållit. Mötet var mycket välbesökt och i styrelsen fick kritik för hur den hanterat informationsspridningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	787	787	787	787
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 552	1 469	1 454	1 432
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 388	13 134	13 191	13 191
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	16	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	57	85	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	27	23	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	180	177	248	305
Soliditet (%)	69	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-981	157	-394	-294
Nettoomsättning (tkr)	3 743	3 735	3 733	3 732

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	612 470	0	141 583	470 887
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>127 112 470</b>	<b>141 583</b>	<b>141 583</b>	<b>126 970 887</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 121 874	0	15 274	-2 137 149
Årets resultat	-981 077	-981 077	-156 857	156 857
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 102 952</b>	<b>-981 077</b>	<b>-141 583</b>	<b>-1 980 291</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>124 009 518</b>	<b>-981 077</b>	<b>0</b>	<b>124 990 596</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-981 077
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 121 874
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 102 951</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till för yttre underhåll	-141 583
av fond för yttre underhåll ianspråkats	612 470
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 632 064</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 743 286	3 734 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 668	7 716
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 748 953</b>	<b>3 742 578</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 178 913	-1 068 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 933	-223 538
Personalkostnader	Not 6	-38 840	-62 788
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 441 895	-1 441 895
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 928 581</b>	<b>-2 796 767</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-179 627</b>	<b>945 811</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-801 450	-788 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-801 450</b>	<b>-788 954</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-981 077</b>	<b>156 857</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-981 077</b>	<b>156 857</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	176 042 261	177 484 156
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>176 042 261</b>	<b>177 484 156</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>176 042 261</b>	<b>177 484 156</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 010 577	4 793 038
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 010 577</b>	<b>4 793 038</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	77 808	479 358
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>77 808</b>	<b>479 358</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 088 385</b>	<b>5 272 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>179 130 646</b>	<b>182 756 552</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		126 500 000	126 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	612 470	470 887
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 112 470</b>	<b>126 970 887</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 121 874	-2 137 149
Årets resultat		-981 077	156 857
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 102 952</b>	<b>-1 980 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>124 009 518</b>	<b>124 990 596</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	30 750 000	57 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 750 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 250 000	250 000
Leverantörsskulder		377 716	54 295
Skatteskulder		3 240	1 624
Övriga skulder		28 556	30 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	711 616	429 674
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 371 128</b>	<b>765 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>179 130 646</b>	<b>182 756 552</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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	3 428 518	3 428 518
Hyror lokaler momspliktiga	145 900	138 080
Bredbandsintäkter	160 310	160 080
Värmeintäkter	8 475	8 100
Öresutjämning	83	84
	<b>3 743 286</b>	<b>3 734 862</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fakturerade kostnader	4 838	0
Övriga intäkter	830	7 716
	<b>5 668</b>	<b>7 716</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 468	47 092
	Fastighetsskötsel beställning	7 702	1 494
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	786
	Städning entreprenad	80 503	73 190
	Mattvätt/Hyrmattor	10 806	10 881
	Hissbesiktning	3 320	1 688
	Gård	244	0
	Serviceavtal	54 050	36 061
	Förbrukningsmateriel	6 249	12 079
	Teleport/hissanläggning	5 809	0
	Fordon	0	265
		<b>281 151</b>	<b>183 535</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	34 483	40 246
	VVS	50 121	3 750
	Värmeanläggning/undercentral	48 754	30 476
	Ventilation	0	13 941
	Elinstallationer	6 373	4 932
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 993	0
	Hiss	7 453	0
	Fönster	7 473	0
	Skador/klotter/skadegörelse	18 441	0
	Vattenskada	0	2 600
		<b>186 092</b>	<b>95 945</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	367 016	0
	Tak	519 530	0
		<b>886 546</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	128 274	125 612
	Värme	286 002	255 533
	Vatten	123 274	122 162
	Sophämtning/renhållning	46 168	48 680
		<b>583 718</b>	<b>551 986</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 818	38 016
	Bredband	151 159	151 338
		<b>192 977</b>	<b>189 354</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>48 428</b>	<b>47 725</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 178 913</b>	<b>1 068 546</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	919	3 095
	Tele- och datakommunikation	596	708
	Juridiska åtgärder	19 146	85 537
	Inkassering avgift/hyra	425	1 700
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	0	3 949
	Revisionsarvode extern revisor	22 436	20 134
	Föreningskostnader	12 640	10 067
	Styrelseomkostnader	0	6 461
	Fritids- och trivselkostnader	1 207	3 040
	Förvaltningsarvode	80 008	76 818
	Administration	3 280	7 833
	Konsultarvode	128 276	4 195
		<b>268 933</b>	<b>223 538</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	33 167	50 000
	Sociala kostnader	5 673	12 788
		<b>38 840</b>	<b>62 788</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 418 213	1 418 213
	Förbättringar	23 682	23 682
		<b>1 441 895</b>	<b>1 441 895</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-7 593 340	-6 151 445
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 895	-1 441 895
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 035 235</b>	<b>-7 593 340</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>176 042 261</b>	<b>177 484 156</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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	1 776	1 776
	Klientmedel hos SBC	3 008 801	4 791 262
		<b>3 010 577</b>	<b>4 793 038</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	470 887	612 889
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	141 583	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-142 002
	<b>Vid årets slut</b>	<b>612 470</b>	<b>470 887</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,780 %	15 000 000	15 000 000	2019-10-30
Handelsbanken	0,940 %	5 000 000	5 000 000	2019-09-30
Handelsbanken	1,780 %	3 000 000	3 000 000	2019-10-30
Handelsbanken	4,050 %	0	5 000 000	2018-12-01
Nordea	0,700 %	0	15 000 000	2018-09-17
Nordea	0,900 %	5 000 000	0	2021-11-17
Nordea	1,080 %	12 000 000	0	2021-09-15
Nordea	1,100 %	14 000 000	14 250 000	2020-10-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 000 000</b>	<b>57 250 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 250 000	-250 000	
		<b>30 750 000</b>	<b>57 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 750 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 500 000	60 500 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	29 167	46 000
Sociala avgifter	7 432	14 500
Ränta	42 007	95 124
Avgifter och hyror	265 994	274 050
Byggnad	367 015	0
	<b>711 615</b>	<b>429 674</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avslutande reparationsarbeten på västra gaveln kommer att slutföras efter upphandling av entreprenör.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 13/5 2019



Barbro Elisabeth Eriksson  
*Ledamot*



Nijs Martin Henningsson  
*Ledamot*



Dan Olof Lennart Leu  
*Ledamot*

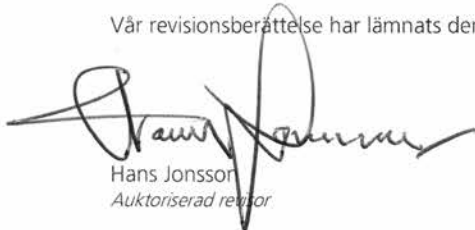


Kerstin Birgitta Persson  
*Ledamot*



Daniel Thomas Åkerström  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019



Hans Jonsson  
*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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 *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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

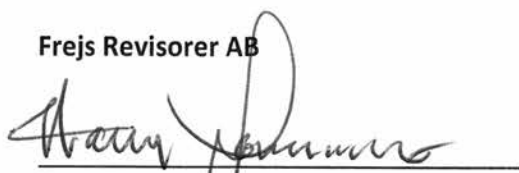
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 15 maj 2019

**Frejs Revisorer AB**



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 428 000	3 428 518	3 428 500
Hyror lokaler momspliktiga	139 000	145 900	137 400
Bredbandsintäkter	160 000	160 310	160 080
Värmeintäkter	8 000	8 475	8 100
Öresutjämning	0	83	0
Fakturerade kostnader	0	4 838	0
Övriga intäkter	0	830	0
	<b>3 735 000</b>	<b>3 748 953</b>	<b>3 734 080</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-50 000	-112 468	-47 500
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-7 702	-5 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-1 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-77 000	-80 503	-75 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-10 806	-12 000
Hissbesiktning	-2 000	-3 320	-3 100
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	0	-244	0
Serviceavtal	-38 000	-54 050	-32 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-6 249	-10 000
Teleport/hissanläggning	0	-5 809	0
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
	<b>-201 000</b>	<b>-281 151</b>	<b>-185 600</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-112 000	0	-80 000
Lås	0	-34 483	0
VVS	0	-50 121	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-48 754	0
Elinstallationer	0	-6 373	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-12 993	0
Hiss	0	-7 453	0
Fönster	0	-7 473	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-18 441	0
	<b>-112 000</b>	<b>-186 092</b>	<b>-80 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	-519 530	-25 000
	<b>0</b>	<b>-519 530</b>	<b>-25 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-131 000	-128 274	-117 000
Värme	-267 000	-286 002	-300 000
Vatten	-123 000	-123 274	-118 500
Sophämtning/renhållning	-51 000	-46 168	-48 000
	<b>-572 000</b>	<b>-583 718</b>	<b>-583 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-41 818	-39 000
Bredband	-158 000	-151 159	-154 000
	<b>-198 000</b>	<b>-192 977</b>	<b>-193 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 000	-48 428	-85 900
	<b>-86 000</b>	<b>-48 428</b>	<b>-85 900</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-919	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-596	0
Juridiska åtgärder	0	-19 146	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-22 436	-21 000
Föreningskostnader	-11 000	-12 640	-10 000
Styrelseomkostnader	-7 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 207	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-80 008	-77 500
Administration	-8 000	-3 280	-8 000
Konsultarvode	0	-128 276	-3 000
	<b>-137 000</b>	<b>-268 933</b>	<b>-174 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-50 000	-33 167	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-5 673	-15 700
	<b>-66 000</b>	<b>-38 840</b>	<b>-65 700</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 419 000	-1 418 213	-1 418 200
Förbättringar	-24 000	-23 682	-23 700
	<b>-1 443 000</b>	<b>-1 441 895</b>	<b>-1 441 900</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 815 000</b>	<b>-3 561 565</b>	<b>-2 835 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>920 000</b>	<b>187 388</b>	<b>898 980</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-700 000	-801 450	-700 000
	<b>-700 000</b>	<b>-801 450</b>	<b>-700 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>220 000</b>	<b>-614 062</b>	<b>198 980</b>