

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silon Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 parkeringsplatser och därtill hörande anslutningsvägar.

Styrelsen

Filip Granat	Ordförande	
Kajsa Grönqvist	Ledamot	
Aléxandros Aléxis Mitrovgenis	Ledamot	Medlem flyttar
Arthur Oresjö	Ledamot	
Bo Edgar Olov Thodal	Ledamot	
Mikael Svantesson	Suppleant	Medlem slutar på egen begäran
Sebastian Öhjne	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aléxandros Aléxis Mitrovgenis och Mikael Svantesson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer

Valberedning

Kerstin Bjensjö

Anna-Karin Kjellberg

Suzanne Raneke

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-02. Extra stämma med anledning av justering/ förnyelse av föreningens stadgar.

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.

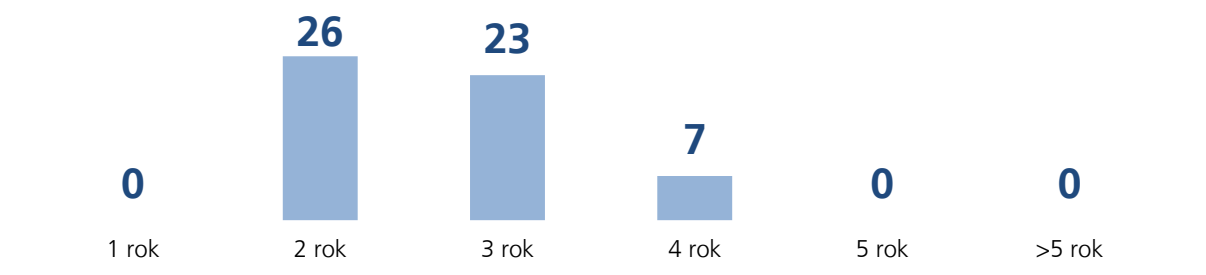
Värdeåret är 2008.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av porttelefoni	2022	Utfört under 2022
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
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.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 15 % kvinnor och 85 % 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

Föreningens ekonomi är stabil

styrelsen ser över möjligheter till ett långsiktigt sparande

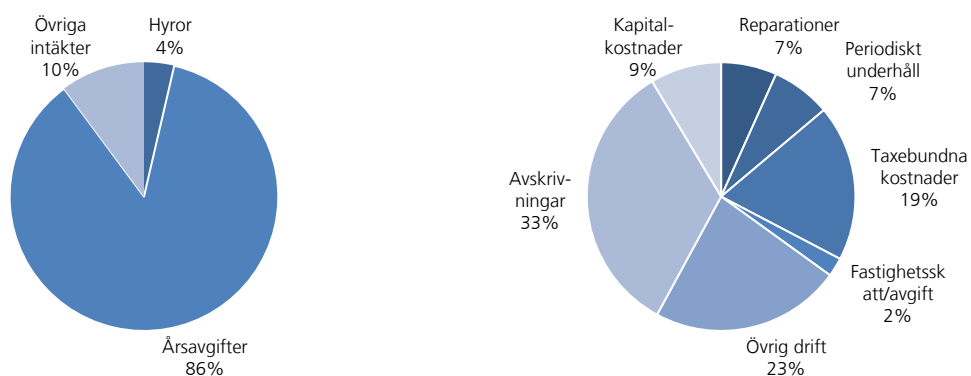
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	801 787	2 492 418
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 218 179	4 818 914
Finansiella intäkter	2 845	0
Minskning kortfristiga fordringar	9 888	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	116 210
	4 230 912	4 935 124
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 490 662	5 932 094
Finansiella kostnader	368 483	391 321
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 340
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	155 703	0
	3 314 848	6 625 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 717 851	801 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	916 064	-1 690 631

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

under 2022 har vi utfört följande

spolning av samtliga rör i lägenheter samt lokaler

Byte av porttelefon samt elektrisk öppning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	834	810	787	787
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 627	1 561	1 500	1 579
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 342	12 411	12 480	12 319
Elkostnad/m ² totalyta	35	24	30	33
Värmekostnad/m ² totalyta	97	92	65	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	34	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	88	99	184
Soliditet (%)	68	68	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	-3 061	-1 099	-2 203
Nettoomsättning (tkr)	3 962	3 843	3 736	3 745

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	289 868	0	148 285	141 583
S:a bundet eget kapital	126 789 868	0	148 285	126 641 583
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 142 139	0	-3 208 852	-5 933 287
Årets resultat	-80 016	-80 016	3 060 567	-3 060 567
S:a fritt eget kapital	-9 222 155	-80 016	-148 285	-8 993 854
S:a eget kapital	117 567 713	-80 016	0	117 647 729

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 016
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 142 138
summa balanserat resultat	-9 222 154

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre fond	-193 885
Av fond för yttre underhåll ianspråkstas	289 868
att i ny räkning överförs	-9 126 171

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 961 627	3 843 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 552	975 891
Summa rörelseintäkter		4 218 179	4 818 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 051 103	-5 669 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 325	-304 499
Personalkostnader	Not 6	-128 234	-72 270
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 441 895	-1 441 895
Summa rörelsekostnader		-3 932 557	-7 488 160
RÖRELSERESULTAT		285 622	-2 669 246
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 845	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 483	-391 321
Summa finansiella poster		-365 638	-391 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-80 016	-3 060 567
ÅRETS RESULTAT		-80 016	-3 060 567

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	170 274 680	171 716 575
Summa materiella anläggningstillgångar	170 274 680	171 716 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	170 274 680	171 716 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	71 570	40 420
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 645 908	769 433
Summa kortfristiga fordringar	1 717 478	809 853
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	72 009	73 458
Summa kassa och bank	72 009	73 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 789 487	883 311
SUMMA TILLGÅNGAR	172 064 167	172 599 886

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 500 000	126 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	289 868	141 583
Summa bundet eget kapital		126 789 868	126 641 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 142 139	-5 933 287
Årets resultat		-80 016	-3 060 567
Summa fritt eget kapital		-9 222 155	-8 993 854
SUMMA EGET KAPITAL		117 567 713	117 647 729
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	53 500 000	53 800 000
Summa långfristiga skulder		53 500 000	53 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	300 000	300 000
Leverantörsskulder		127 974	218 067
Skatteskulder		5 198	44 911
Övriga skulder		78 612	47 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	484 671	541 300
Summa kortfristiga skulder		996 454	1 152 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 064 167	172 599 886

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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 637 313	3 531 373
Hyror lokaler momspliktiga	152 961	146 752
Bredbandsintäkter	160 080	160 080
Hysesrabatt	-2 861	-2 346
Värmeintäkter	7 188	7 188
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Öresutjämning	-58	-23
	3 961 627	3 843 023

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	4 175	0
Försäkringsersättning	240 840	975 336
Övriga intäkter	11 537	555
	256 552	975 891

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	105 379	76 756
	Fastighetskötsel beställning	11 784	10 782
	Fastighetskötsel gård entreprenad	288	1 107
	Fastighetskötsel gård beställning	0	8 496
	Städning entreprenad	80 503	80 524
	Mattvätt/Hyrmattor	13 091	11 494
	Sotning	2 070	0
	Hissbesiktning	3 777	3 698
	Myndighetstillsyn	3 118	7 326
	Gård	1 416	949
	Serviceavtal	61 034	62 641
	Förbrukningsmateriel	17 168	9 481
	Teleport/hissanläggning	0	6 004
		299 628	279 259
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 204	0
	Lokaler	17 202	0
	Sophantering/återvinning	0	1 643
	Entré/trapphus	45 266	6 032
	Lås	1 245	37 346
	VVS	46 628	71 038
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 834
	Ventilation	9 802	38 129
	Elinstallationer	5 053	19 404
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 354	0
	Hiss	2 467	5 449
	Tak	17 666	3 974
	Fönster	44 682	0
	Balkonger/altaner	0	16 570
	Skador/klotter/skadegörelse	13 882	0
	Vattenskada	72 840	4 102 555
		288 292	4 305 974
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	45 600
	VVS	65 970	0
	Ventilation	46 343	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	196 744	0
		309 057	45 600
	Taxebundna kostnader		
	El	157 804	104 792
	Värme	433 065	411 883
	Vatten	164 548	149 888
	Sophämtning/renhållning	53 555	55 590
		808 972	722 153
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 187	49 261
	Självrisk	31 668	0
	Samfällighetsavgift	0	21 410
	Bredband	162 515	153 326
		248 370	223 997
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 784	92 514
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 051 103	5 669 496

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 828	4 377
	Tele- och datakommunikation	1 594	0
	Juridiska åtgärder	76 320	27 050
	Inkassering avgift/hyra	2 560	1 078
	Revisionsarvode extern revisor	22 670	19 122
	Föreningskostnader	17 569	448
	Styrelseomkostnader	2 509	395
	Fritids- och trivselkostnader	0	14 153
	Studieverksamhet	0	4 979
	Förvaltningsarvode	128 639	145 248
	Förvaltningsarvoden övriga	26 139	0
	Administration	9 503	5 641
	Korttidsinventarier	0	1 480
	Konsultarvode	15 655	80 528
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	0
		311 325	304 499
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 028	56 000
	Sociala kostnader	30 206	16 270
		128 234	72 270
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 418 213	1 418 213
	Förbättringar	23 682	23 682
		1 441 895	1 441 895

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 077 496	185 077 496
	Utgående anskaffningsvärde	185 077 496	185 077 496
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 360 921	-11 919 026
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 895	-1 441 895
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 802 816	-13 360 921
	Planenligt restvärde vid årets slut	170 274 680	171 716 575
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 688 000	42 688 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 958 000	81 833 000
	Taxeringsvärde mark	63 214 000	59 248 000
		162 172 000	141 081 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	161 000 000	140 000 000
	Lokaler	1 172 000	1 081 000
		162 172 000	141 081 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	66	41 104
	Klientmedel hos SBC	593 105	728 329
	Räntekonto hos SBC	1 052 736	0
		1 645 908	769 433
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	141 583	141 583
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	193 885	141 583
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-45 600	-141 583
	Vid årets slut	289 868	141 583

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	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	1,310 %	4 800 000	4 850 000	2026-11-18
Nordea	0,630 %	12 000 000	12 000 000	2024-09-18
Nordea	0,650 %	14 000 000	14 250 000	2025-10-15
Summa skulder till kreditinstitut		53 800 000	54 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		53 500 000	53 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 300 000 kr.

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.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	60 500 000	60 500 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	76 000	33 972
Sociala avgifter	23 500	10 674
Ränta	36 923	37 346
Vattenskada	0	114 171
Avgifter och hyror	348 248	345 137
	484 671	541 300

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 4 / 4 2023



Filip Granat
Ordförande



Alexandros Aléxis Mitrovgenis
Ledamot



Bo Edgar Olov Thodal
Ledamot

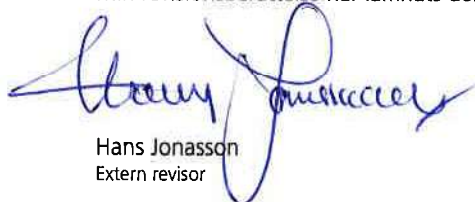


Kajsa Grönqvist
Ledamot



Arthur Oresjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2023



Hans Jonasson
Extern revisor

AM
FG
AO
KG
BT

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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. Risken 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

↓

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

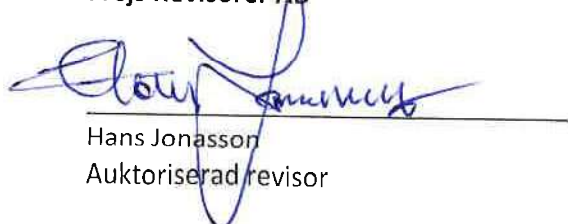
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 5 april 2023

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 637 000	3 637 313	3 637 313
Hyror lokaler momspliktiga	152 000	152 961	146 000
Bredbandsintäkter	160 000	160 080	160 000
Hyesrabatt	0	-2 861	0
Värmeintäkter	8 000	7 188	8 000
Överlåtelse/pantsättning	5 000	7 004	0
Öresutjämnning	0	-58	0
Fakturerade kostnader	0	4 175	0
Försäkringsersättning	0	240 840	0
Övriga intäkter	0	11 537	0
	3 962 000	4 218 179	3 951 313
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-93 000	-105 379	-78 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-11 784	-19 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-2 000	-288	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-2 000
Städning entreprenad	-89 000	-80 503	-84 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-13 091	-12 000
Sotning	0	-2 070	0
Hissbesiktning	-5 000	-3 777	-4 000
Myndighetstillsyn	-9 000	-3 118	-11 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 416	-1 000
Serviceavtal	-70 000	-61 034	-43 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-17 168	-18 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	0	-8 000
Brandskydd	0	0	-2 000
	-320 000	-299 628	-288 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-216 000	-2 204	-210 000
Lokaler	0	-17 202	0
Entré/trapphus	0	-45 266	0
Lås	0	-1 245	0
VVS	0	-46 628	0
Ventilation	0	-9 802	0
Elinstallationer	0	-5 053	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 354	0
Hiss	0	-2 467	0
Tak	0	-17 666	0
Fönster	0	-44 682	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 882	0
Vattenskada	0	-72 840	0
	-216 000	-288 292	-210 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-34 000
VVS	0	-65 970	0
Ventilation	0	-46 343	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-196 744	0
	0	-309 057	-34 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Taxebundna kostnader			
El	-161 000	-157 804	-139 000
Värme	-454 000	-433 065	-302 000
Vatten	-166 000	-164 548	-137 000
Sophämtning/renhållning	-62 000	-53 555	-49 000
	-843 000	-808 972	-627 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-54 187	-50 000
Självrisk	0	-31 668	0
Samfällighetsavgift	-24 000	0	-23 000
Bredband	-169 000	-162 515	-159 000
	-248 000	-248 370	-232 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 972	-96 784	-91 000
	-87 972	-96 784	-91 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-1 828	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 594	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-76 320	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 560	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-22 670	-22 000
Föreningskostnader	-20 000	-17 569	-26 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 509	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	0	0
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-140 000	-128 639	-86 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-26 139	0
Administration	-7 000	-9 503	-6 000
Konsultarvode	0	-15 655	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 340	0
	-223 000	-311 325	-158 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-84 000	-98 028	-84 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-30 206	-26 800
	-111 000	-128 234	-110 800
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	-3 491 972	-3 932 557	-3 193 800
RÖRELSERESULTAT	470 028	285 622	757 513
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 845	0
Låneräntor	-369 000	-368 483	-500 000
	-369 000	-365 638	-500 000
RESULTAT	101 028	-80 016	257 513

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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