

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2004-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Niklas Karl Tomas Nyman	Ordförande
Erik Tommy Eklund	Ledamot
Robert Gustav Hahn	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Tim Peter Bertil Konradsson	Ledamot
Lars Michael Moberg	Ledamot

Juan Daniel Pena Chaparro Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sten Garpenquist

Ordinarie Extern

Garpenquist Revisions AB

GU
RE EC
RB
RB

Valberedning

Michael Hansson
Anna Olofsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silen 3	2004	Södertälje
Silen 5	2004	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

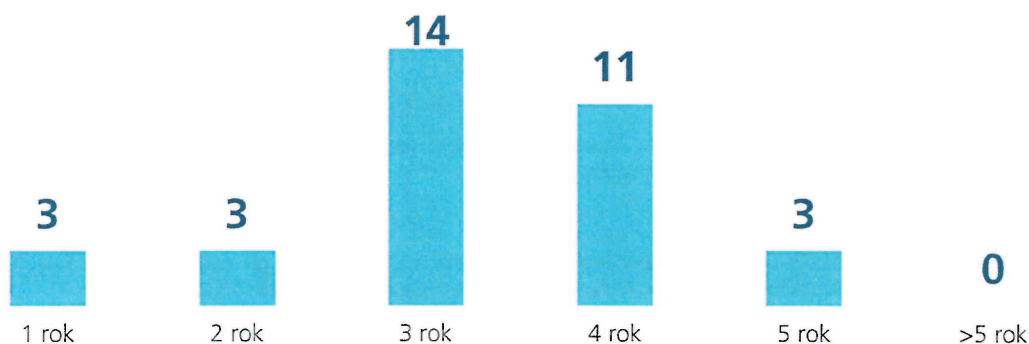
Fastigheterna bebyggdes 1903 - 1914 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 750 m², varav 2 877 m² utgör lägenhetsyta och 873 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antennplats på tak	0 m ²	3 år löpande
Ponton Media, kontor	115 m ²	1 år löpande
Beauty by Andréa, skönhetsvård	50 m ²	2022-03-31 uppsägning 6 mån förlängning 1 år
Pub/Restaurang	260 m ²	3 år löpande
Frisör	90 m ²	3 år löpande
Skrädderi	50 m ²	3 år löpande
Klädbutik	140 m ²	3 år löpande
Clustera, Jobb & Matchningsföretag	168 m ²	1 år löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "th", "EE", "RA", and "A".

Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Gemensamhetslokal	I föreningslokalen finns idag ett styrelserum och fungerar i övrigt mest som föreningens förråd. Finns en vision om att den skall renoveras och kunna nyttjas av föreningens medlemmar som festlokal, hobbyrum etc.
Tvättstuga	Ligger i källarplan på Västra Kanalgatan 21
Innergården	Terrass för föreningens medlemmar, gemensamma trädgårdsmöbler och grill.
Parkering	Innergården har 9 st parkeringsplatser för bilar, separat kölista finns som ej är kopplat till lägenheterna. Idag är hyran för dessa 650kr/månad.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grusning av innergård	2020	
Bättringsmålning fönster utsida	2019	Fönsterkarmar har bättringsmålats.
Tvätt och ommålning av tak	2019	Även montage av bryggor och staket.
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar.	2019	
Uppgrävning av innergården och omdragning av ledningar/rör samt justering av fall mot brunnar för avledning av dagvatten.	2019	Klart hösten 2019.
Lagning av fasad mot målaregatan 10	2019	Mindre delar av fasaden har rasat och är åtgärdade.

GW
RH.
TC
B
EC
Y

Uppgradering el samtliga vindar	2018	Samtliga vindar har arbeten utförts avseende uppgradering av el.
Uppgradering el Tvättstuga	2018	Tvättstugan har uppgraderats avseende el och utrustats med ledbelysning samt rörelsedetektor för upplysning.
Nytt kök i uthyrningsdel	2018 - 2019	Köket är färdiginstallerat och taget i bruk.
Rivning av förråd	2017	Rivning av överflödiga förråd i källare och på vind för att minimera skräpansamlingar och snygga upp allmänna ytor
Fortsatta stambyten i samband med badrum och köksrenoveringar	2017	Flera lägenheter har fått stammar bytta vid badrum och köksrenoveringar. Följs upp separat stambytesplan
Fällning av tre träd samt omplantering av tre nya.	2017	I samband med planerad trädbeskrning togs beslut att fälla de tre träden närmast gårdshus och återplantera tre nya då de gamla var ruttna och utgjorde en säkerhetsrisk.
Omläggning av tak innergårdshus	2017	Nytt plåttak på innergårdshus lades i samband med föreningsdag.
Fortsatt stambyte i samband med badrumsrenovering av köksrenovering	2016	Flera lägenheter har fått stammar utbytta vid badrum och köksrenoveringar
OVK-besiktning	2016 - 2019	Omfattande OVK-besiktning pågår där det arbetas med att utföra åtgärder enligt framtagna åtgärdslista. Kommer att fortsätta under 2017
Radonbesiktning	2016 - 2018	Hand i hand med OVK utförs radonbesiktning
Renovering av entrétrappa	2015	Entrétrappan till Västra Kanalgatan 23 renoveras och behandlas med ny ytbehandling
Stambyte i samband med badrumsrenovering av köksrenovering	2015	I 4st lägenheter till så utförs stambyte i samband med att bostadsrättsinnehavaren annonserar renovering.
Uppgradering av UC	2015	Byte av trasig pump och installation av avgasare i undercentral
Stambyte i samband med badrumsrenovering och köksrenovering	2014	I samband med 4st olika badrums och köksrenoveringar så utförs stambyten.
Åtgärd av balkongplattor och fasadlagning	2014	Samtliga 6 balkongplattor mot innergården åtgärdas så de får en bättre lutning och behandlas för att leda bort vattnet bättre. Fasad lagas på 2 ställen som fått skador i samband med dålig vattenavledning
Renovering vind i 21:an	2014	Ommålning och utbyte av dörrar till kökspentry och toalett på vinden i 21:an
Nya fönsterbrunnshuvar	2014	Nya fönsterbrunnshuvar införskaffas till innergården för att skapa bättre ljusinsläpp till affärslokaler och ett bättre väderskydd
Fönsterrenovering i trapphus	2014	Samtliga trapphusfönster renoveras och tilläggsisoleras där de tidigare fönstren var av englasfönster.

Tak	2013 - 2014	Fortsatt reparation och underhåll av taket, där ny plåt lagd runt samtliga skorstenar var det största ingreppet.
Ombyggnad av vindslägenhet	2013 - 2014	Renovering och utbyggnad av vindslägenhet på vinden Västra Kanalgatan 21 påbörjades under 2013 och slutfördes under 2014 av tidigare ägare.
Ombyggnad av vindsförråd	2013	Ombyggnad av vindsförråd på vinden Västra Kanalgatan 21 för att skapa förutsättningar för ombyggnad av lägenhet.
Tak	2012	Utbyte resp. tätning av takluckor, montering av hattar på avluftningar, huvar på skorstenar, falsning av läckande skarvar, montering av uppgångsskydd och montering av snörasskydd,
Säkerhetsdörrar	2012	Nya säkerhetsdörrar i trapphus Västra Kanalgatan 21. Kostnaden fördelades helt och hållet på bostadsrättsinnehavarna och belastar inte föreningens ekonomi. En ljusgrå spegeldörrsinkladd dörr valdes som norm, vilket föreningen anser vara en passande gammaldags stil.
Tvättstuga	2011	Tvättstugan renoveras, ny ventilation, ny tvättmaskin och ny torktumlare. Ommålning av väggar, tak och golv.
Tak	2011 - 2012	Diverse plåtlagningar av tak, montering av snörasskydd, montering av skyddsräcken, reparation av takluckor, justering av hängrännor och nya utkast från stuprör
Renovering av vattenskada	2011	Vattenläckage genom tak i affärslokal orsakade rivning av badrum ovanför och byte av stammar, vattenrör och återuppbyggnad för att åtgärda dolt vattenläckage.
Fönsterrenovering	2009 - 2010	Totalrenovering av samtliga lägenhetsfönster och fönsterbyte i toppvåningar. Renovering enligt metod A13 + Thermo 3 (Infästning av dubbelt isolerglas på insida av bäge)
Totalrenovering av f.d. hyresrätt	2009	Total ommålning samtliga rum (väggar, tak, snickerier), fönsterrenovering, ny 3-fas el, slipning+oljning+nåtning av original furugolv och installation av nytt kök. Föreningen säljer sedan lägenheten som bostadsrätt.
Anläggning av innergård	2008 - 2009	Byggnation av stor terrass (ideellt arbete av engagerade medlemmar). Anläggning av gräsmatta och rabatter (ideellt arbete). Anläggning av naturstensgångar (Återställning efter tidigare uppgrävning).
Totalrenovering av lokal 168 kvm	2007	För att kunna skriva kontrakt med ny hyresgäst

SV
tk
EE
MA

Bygglov för fler balkonger	2006 - 2008	Fanns tidigare beviljat bygglov om fler balkonger mot innergård i samma stil som övriga. Men om ett sådant projekt skulle bli aktuellt igen behöver nytt bygglov ansökas
Installation av ny undercentral	2006	Installation av ny värmeväxlare och modernisering av undercentralen.
Grundisolerings/Dränering	2006	Innergården grävdes upp och samtliga väggar grundisolerades med pordränkskivor och gården dränerades. För att få bukt med fuktskador i källarplan.
Omputsning av fasad	2005 - 2006	Fasad färdigställdes och putsades våren 2006
Målning av plåttak	2005 - 2006	Skrapades rena och målades om
Renovering av balkonger	2005 - 2006	Befintliga 9st balkonger fick nygjutna betongplattor samt nya eller renoverade balkongräcken så de uppfyller rätt höjd enligt ny standard. Genomfördes i samband med fasadrenovering.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya dörrar till samtliga ingångar trapphus	2019	Fortsätter 2021
Renovering av trapphus	2019	Fortsätter 2021
Fasadrenovering i fastigheten på Mälaregatan	2020	Fortsätter 2021
Utbyte av varmvattenpump i fastigheten för ökad värme i elementen högst upp i fastigheten	2020	
Ominstallation av ventilationsanläggning i hyreslokal Telge Etablering	2020	Utförs senare
Lagning och polering av golv i trapphus	2020	
Asfaltering av mark i portalen mot innergården.	2020	Utförs senare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Leverans av Bredband, Kabel-TV och IP-telefoni	Telia
Takskottning	Offertering pågå
Snöskottning trottoarer	Veterankraft
Jourservice kl. 07-16	Junnifast
Jourservice kl. 16-07	Securitas jourmontör
Fullserviceavtal brandlarm	Larmcenter AB
Nyckelavtal	Telge lås
Trappstädning	PIMA AB
Rekommenderad elektriker	EVL-Elservice Ejvind von Lindern
Rekommenderad VVS	CWT VVS & Fastighetsteknik AB
Rekommenderad takentreprenör	Gammelstadens Bleck & Plåt AB
Ventilation	Ventilationsbolaget i Sthlm AB
Skadeturssanering	Nomor
Fuktmätning vid misstänkta vattenskador	OCAB

OK
tik
ent
if

Föreningens ekonomi

Sedan några år pågår ett omfattande underhållsarbete i Bostadsrättsföreningen. Exempelvis renoveras trapphusen och fasaden. Även stambyten och strukturella investeringar görs. För att finansiera delar av det har ett nytt lån om 5 msek upptagits hos SHB i Södertälje

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 20170101 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 20271231.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2020	2019
Rörelseintäkter	2 965 693	2 986 733
Finansiella intäkter	765	541
Minskning kortfristiga fordringar	140 866	0
Ökning av långfristiga skulder	1 940 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	523 843
	5 047 324	3 511 117

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 204 925	2 410 797
Finansiella kostnader	447 159	430 440
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 626 823	1 173 422
Ökning av kortfristiga fordringar	0	44 948
Minskning av långfristiga skulder	0	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	208 112	0
	4 487 018	4 119 607

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

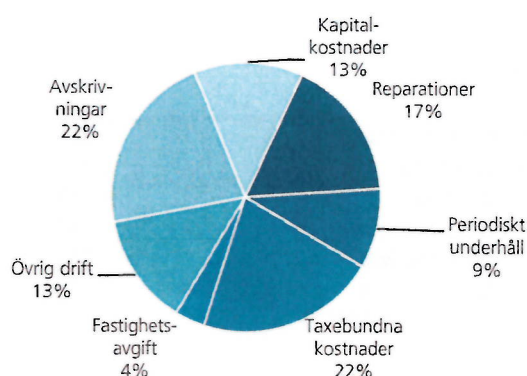
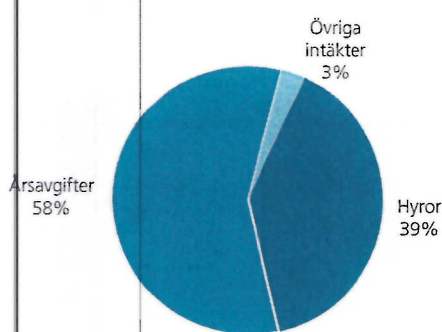
2 631 514 2 071 208

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

560 306 -608 490

*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 1 429 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.

Handwritten signature and initials: "the SV" and "J. O. E. W."

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen fortsätter följa utvecklingen av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Några hyresgäster har beviljats hyresrabatt till följd av detta. I övrigt har inte styrelsen märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet under räkenskapsåret.

Föreningen har med hjälp av SBC tagit fram en ny underhållsplan som gäller under perioden 2021-2050.

Renovering och målning av trapphus med ny belysning fortsätter i Mälaregatan 10 A och 10B under våren 2021, klara trapphus Västra Kanalgatan 21 och 23.

Dräneringkulvertar på innergård utbytta.

Stigare (stegar för hantverkare) monterade på samtliga tak.

Renovering av yttre fasad och en gavel som vätter mot bron på Mälaregatan 10A och 10B samt tunnel in till innergård utförs av BBM Fasadputs AB.

Ny pump för värmesystemet i fastigheterna Västra Kanalgatan 21 och 23.

Stambyte i flera lägenheter på Västra Kanalgatan 21.

Ny avfuktare i torkrummet i tvättstugan.

Ny kommunikationsplattform Egrannar för Brf Silen som kommer ersätta hemsida samt vara en länk mellan styrelse och medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	595	599	604	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 238	1 203	1 126	896
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 867	9 193	9 288	9 324
Elkostnad/m ² totalyta	33	28	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	111	101	126	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	36	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	115	102	101
Soliditet (%)	45	47	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-426	-587	-70	-146
Nettoomsättning (tkr)	2 963	2 981	2 957	2 721

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 877 m² bostäder och 873 m² lokaler.

tkr
✓
EE

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	25 110 810	0	0	25 110 810
Upplåtelseavgifter	848 050	0	0	848 050
Ack kostnad för nyupplåtelse	-346 326	0	0	-346 326
Fond för yttre underhåll	128 985	128 985	-600 449	600 449
S:a bundet eget kapital	25 741 520	128 985	-600 449	26 212 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-823 964	-128 985	13 731	-708 710
Årets resultat	-425 880	-425 880	586 719	-586 719
S:a ansamlad förlust	-1 249 844	-554 865	600 450	-1 295 428
S:a eget kapital	24 491 675	-425 880	1	24 917 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-425 880
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-694 980
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 985
summa balanserat resultat	-1 249 845

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

128 985
-1 120 860

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

the G
K
CE

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 962 683	2 981 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 010	5 260
Summa rörelseintäkter		2 965 693	2 986 733
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 979 037	-2 191 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 972	-169 563
Personalkostnader	Not 6	-49 916	-49 916
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-740 254	-732 756
Summa rörelsekostnader		-2 945 179	-3 143 553
RÖRELSERESULTAT		20 514	-156 820
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		765	541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 159	-430 440
Summa finansiella poster		-446 394	-429 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425 880	-586 719
ÅRETS RESULTAT		-425 880	-586 719



 Not
 EE

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2020-12-31

2019-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8,15	49 036 963	49 169 672
Pågående byggnation	Not 9	2 080 429	1 053 006
Inventarier	Not 10	8 145	16 289

Summa materiella anläggningstillgångar 51 125 536 50 238 967

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

51 125 536

50 238 967

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 308	31 464
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 557 571	1 117 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	32 474	25 128

Summa kortfristiga fordringar 1 594 353 1 174 588

KASSA OCH BANK

Kassa och bank 1 225 784 1 226 109

Summa kassa och bank 1 225 784 1 226 109

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 820 137

2 400 697

SUMMA TILLGÅNGAR

53 945 673

52 639 665

tk
ER
ROT.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 612 535	25 612 535
Fond för yttre underhåll	Not 13	128 985	600 449
Summa bundet eget kapital		25 741 520	26 212 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-823 964	-708 710
Årets resultat		-425 880	-586 719
Summa fritt eget kapital		-1 249 844	-1 295 428
SUMMA EGET KAPITAL		24 491 675	24 917 555
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	28 328 000	18 630 000
Summa långfristiga skulder		28 328 000	18 630 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	60 000	7 818 000
Leverantörsskulder		370 523	607 043
Skatteskulder		243 304	231 756
Övriga skulder		78 756	78 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	373 415	356 549
Summa kortfristiga skulder		1 125 998	9 092 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 945 673	52 639 665

TLK 9
J E rat.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkong	30-50 år	30-50 år
Fönster/dörrar/portar	20-50 år	20-50 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Värmesystem	20-50 år	20-50 år
Fastighetsel inkl. svagström	40 år	40 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 711 731	1 723 839
Hyror bostäder	45 000	45 000
Hyror lokaler momspliktiga	878 557	850 342
Hyror lokaler	157 266	154 833
Hyror parkering moms	6 988	7 800
Hyror parkering	62 523	55 950
Hyror förråd	17 887	11 173
Kabel-TV intäkter	93 456	93 456
Hyresrabatt	-49 791	0
Elintäkter	39 060	39 060
Öresutjämning	6	19
	2 962 683	2 981 473

TC
AS
EC
9
mt

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	3 010	5 260
		3 010	5 260
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 960	1 631
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 293
	Snöröjning/sandning	0	4 536
	Städning entreprenad	39 254	39 213
	Myndighetstillsyn	7 586	3 220
	Bevakning	10 756	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 400
	Gård	400	0
	Serviceavtal	12 460	11 797
	Förbrukningsmateriel	1 330	4 430
	Störningsjour och larm	7 798	0
	Brandskydd	0	594
	Fordon	0	26 939
		84 543	100 052
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	33 583	85 367
	Brf Lägenheter	3 585	-7 589
	Lokaler	16 627	5 971
	Tvättstuga	0	705
	Entré/trapphus	12 969	0
	Lås	11 898	7 617
	VVS	120 691	69 522
	Värmeanläggning/undercentral	69 376	8 972
	Ventilation	55 694	166 499
	Elinstallationer	88 329	16 419
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 070	23 192
	Fönster	0	15 162
	Mark/gård/utemiljö	38 754	0
	Skador/klotter/skadegörelse	16 204	44 269
	Vattenskada	90 631	0
		576 411	436 107
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	325 680
	Lokaler	0	6 016
	Entré/trapphus	31 770	279 301
	Ventilation	213 590	0
	Elinstallationer	75 577	0
	Tak	0	43 827
	Fönster	0	34 420
		320 937	689 244
	Taxebundna kostnader		
	El	125 275	105 686
	Värme	415 397	378 142
	Vatten	123 032	114 425
	Sophämtning/renhållning	68 864	71 281
		732 568	669 535
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 258	77 157
	Kabel-TV	22 571	58 349
	Bredband	34 258	40 106
		142 087	175 612

OK
TK
PPT
CC

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 491	120 768
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 979 037	2 191 318

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
--------------	---------------------------------	-------------	-------------

Kreditupplysning	2 145	1 131
Tele- och datakommunikation	613	0
Juridiska åtgärder	0	21 765
Inkassering avgift/hyra	3 600	0
Revisionsarvode extern revisor	24 680	22 707
Föreningskostnader	573	0
Fritids- och trivselkostnader	930	0
Förvaltningsarvode	96 753	95 283
Administration	22 075	7 590
Konsultarvode	14 258	10 683
Föreningsavgifter	4 994	4 954
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 350	5 450
	175 972	169 563

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
--------------	--------------------------	-------------	-------------

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
Sociala kostnader	9 916	9 916
	49 916	49 916

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
--------------	----------------------	-------------	-------------

Stomme och grund K3	82 699	82 699
Yttertak K3	117 373	117 373
Fasader/balkonger K3	131 110	131 110
Fönster/dörrar och portar K3	114 323	114 323
Stomkomplettering förening K3	80 599	80 599
Stamledningar VA K3	41 236	33 738
Värmesystem K3	94 346	94 346
Luftbehandlingssystem K3	70 424	70 424
Inventarier	8 144	8 144
	740 254	732 756

hlc
EE
NAH

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 303 624	55 183 208
	Nyanskaffningar	599 401	120 416
	Utgående anskaffningsvärde	55 903 024	55 303 624
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 133 952	-5 409 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-732 110	-724 612
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 866 062	-6 133 952
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 036 963	49 169 672
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 924 624	12 924 624
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 433 000	28 433 000
	Taxeringsvärde mark	14 562 000	14 562 000
		42 995 000	42 995 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	35 600 000
	Lokaler	7 395 000	7 395 000
		42 995 000	42 995 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående nybyggnation	1 398 512	209 121
	Pågående om- och tillbyggnad	681 916	843 885
		2 080 429	1 053 006

Föreningen har pågående projekt avseende fasad, stammar och trapphus.

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 442	81 442
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 442	81 442
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 153	-57 009
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 144	-8 144
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 297	-65 153
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 145	16 289

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature: "MSN"
 - Below it, "EE VG" and "DAA."
 - At the bottom, a stylized signature.

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	0	139 484
	Skattekonto	130 728	120 341
	Momsavräkning	13 800	13 072
	Klientmedel hos SBC	1 405 729	845 099
	Fordringar	7 314	0
		1 557 571	1 117 996

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel-TV	0	6 107
	Bredband	15 314	2 503
	Bostadsrätterna	5 570	5 350
	Larm	8 119	7 841
	Bevakning	3 470	3 327
		32 473	25 128

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	600 449	750 918
	Reservering enligt stadgar	128 985	128 985
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-600 449	-279 454
	Vid årets slut	128 985	600 449

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,180 %	5 250 000	5 250 000	2026-12-30
	Handelsbanken	1,470 %	13 380 000	13 380 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,050 %	7 758 000	7 818 000	2025-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	2 000 000	0	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		28 388 000	26 448 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-7 818 000	
			28 328 000	18 630 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 088 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large checkmark and several names/initials.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		28 448 000	28 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
El		11 278	11 717
Värme		59 950	55 013
Arvoden		40 000	40 000
Sociala avgifter		9 916	9 916
Ränta		26 573	25 165
Avgifter och hyror		225 698	214 738
		373 415	356 549

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT	
Renovering nedre fasad (det grå området) Västra Kanalgratan 21 och 23 våren 2021.	
Fönsterrenoveringar Västra Kanalgratan 21 och 23.	
Uppgradering av tvättstuga.	
Fortsatta stambyten i fastigheten, ny plan för stambyten skall fastställas under våren 2021.	
Besiktning av fastigheten och uppdatering av underhållsplanen.	
Nya utemöbler och grill till innergård.	
Förstudie för miljöstation, sophantering och sopkyl på innergård.	
OVK för hela fastigheten klar våren 2021.	
Ny energibesiktning våren 2021.	

Handwritten signatures and initials: GN, CE, TK, MA, and a large checkmark.

Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den 24 / 5 2021



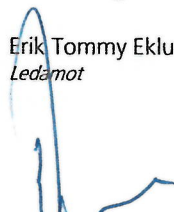
Niklas Karl Tomas Nyman
Ordförande



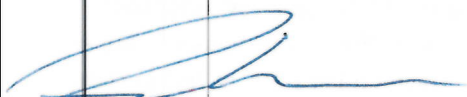
Erik Tommy Eklund
Ledamot



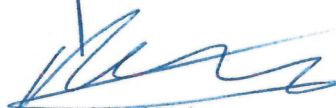
Robert Gustav Hahn
Ledamot



Mats Johansson
Ledamot

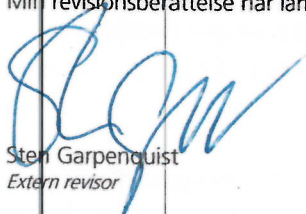


Tim Peter Bertil Konradsson
Ledamot



Lars Michael Moberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Sten Garpenquist
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silen
Org.nr. 769611-0662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silen för år 2020.

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 31 december 2020 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.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, förfälskning, 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 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 Bostadsrättsföreningen Silen för år 2020 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:

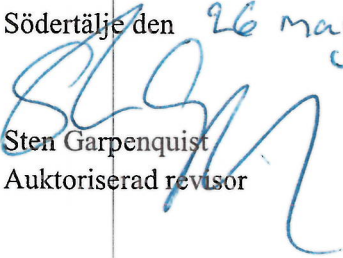
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Södertälje den 26 maj 2021


Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

