

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen

SILEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Lars Johan Karlsson	Ordförande
Karl Mikael Sven Wennlund	Sekreterare
Pia Charlotta Karlsson	Kassör
Maria Gerd Blomgren	Ledamot
Björn Rolf Michelsen	Ledamot
Ola Christen Jonas Olanders	Ledamot

Lars-Henrik Axman	Suppleant
Ewa Zetelman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sten Garpenquist	Ordinarie Extern	Garpenquist Revisions AB
------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Christina Dahlström	Sammanställande
Thomas Palmqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-25.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silen 3	2004	Södertälje
Silen 5	2004	Södertälje

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

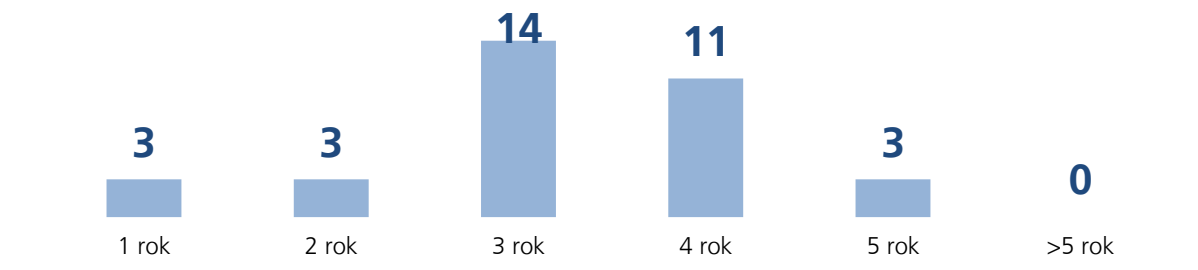
Fastigheterna bebyggdes 1903 - 1914 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 753 m², varav 2 875 m² utgör lägenhetsyta och 878 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
Advokatbyrå	50 m ²	1 år löpande
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
Träningslokal	168 m ²	3 år löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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.

Övernattningslägenhet

Går att boka via föreningens hemsida www.brfsilen.se

Tvättstuga
Innergården

Ligger i källarplan under 21:an
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 600kr/månad.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya fönsterbrunnshuvar	2014	Nya fönsterbrunnshuvar införskaffas till innergården för att skapa bättre ljusinsläpp till affärslokaler och ett bättre väderskydd
Renovering vind i 21:an	2014	Ommålning och utbyte av dörrar till kökspentry och toalett på vinden i 21:an
Fönsterrenovering i trapphus	2014	Samtliga trapphusfönster renoveras och tilläggs isoleras de fönster som var av englastyp.
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
Stambyte i samband med badrumsrenovering och köksrenovering	2014	I samband med 4st olika badrums och kösrenoveringar så utförs stambyten.
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 bostadsrättnnehavarna och belastar inte föreningens ekonomi. En ljusgrå spegeldörrsinkladd dörr valdes som norm, vilket föreningen anser vara en passande gammaldags stil.
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.
Tak	2011 - 2012	Diverse plåtlagningar av tak, montering av snörasskydd, montering av skyddsräcken, reparation av takluckor, justering av hängrännor och nya utkast från stuprör
Tvättstuga	2011	Tvättstugan renoveras, ny ventilation, ny tvättmaskin och ny torktumlare. Ommålning av väggar, tak och golv.

Fönsterrenovering	2009 - 2010	Totalrenovering av samtliga lägenhetsfönster och fönsterbyte i toppvåningar. Renovering enligt metod A13 + Thermo 3 (Infästning av dubbelt isolerglas på insida av båge)
Totalrenovering av fd 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
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.
Grundisolering/Dränering	2006	Innergården grävdes upp och samtliga väggar grundisolerades med pordränskivor 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
Målning av trapphus	2015
Isolering av vind	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Leverans av Bredband, Kabel-TV och IP-telefoni	C-sam
Taskottning	Junnifast
Snöskottning trottoarer	Junnifast
Fastighetservice	Junnifast
Jourservice kl. 16-07	Securitas jourmontör
Larmcenter	Fullserviceavtal för brandlarm
Nyckelavtal	Telge lås
Trappstädning	PIMA AB
Rekommenderad elektriker	EVL-Elservice Ejvind von Lindern
Rekommenderad VVS	CWT VVS & Fastighetsteknik AB

Föreningens ekonomi

Årets resultat 2014:

Resultatet har på de flesta punkter följt budget. Den stora avvikelsen sker under posten juridiska åtgärder då en tidigare tvist, som numera är avslutad, orsakat oplanerade kostnader.

Föreningens ekonomiska läge framöver:

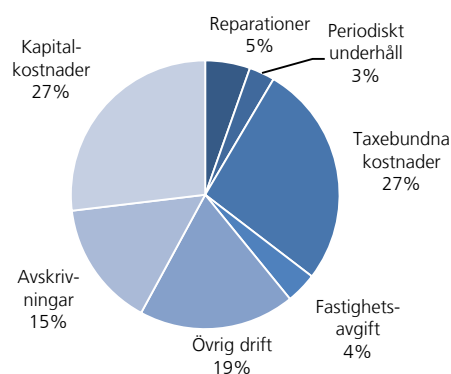
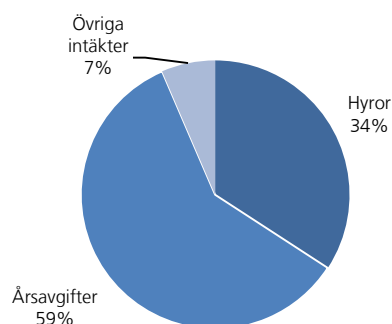
Föreningens ekonomi bedöms vara stabil framöver. Ränteläget förutspås ligga lågt ett bra tag framåt vilket minskar räntekostnaderna på föreningens lån, som vid årsskiftet 2014/15 ligger med 50 % rörligt och 50 % bundet. Vi bedömer inte att vi behöver göra några avgiftshöjningar under 2015.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-04-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	2 523 057	2 139 516
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 889 852	2 841 314
Finansiella intäkter	10 815	18 339
Minskning korta fordringar	51 396	0
Lägenhetsupplåtelser	81 000	0
Ökning av korta skulder	0	152 616
	3 033 063	3 012 269
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 685 603	1 267 807
Finansiella kostnader	782 752	880 356
Investeringar i fastigheten	0	259 111
Ökning av korta fordringar	0	21 454
Minskning av föreningens lån	200 000	200 000
Minskning av korta skulder	158 254	0
	2 826 609	2 628 728
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 729 511	2 523 057
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	206 454	383 541

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Renovering av fönster i trapphus:

Efter en reviderad tidsplan gällande renovering av trapphusfönster kunde detta arbete startas i november 2014. SFS Stockholms Fasad och Ställning AB vann upphandlingen. I samband med denna renovering handlades även fasadlagning upp för 3 ställen på fasaden som tagit skada av vatten. För att förebygga att fasaden inte skadas igen så

åtgärdade vi även samtliga 6 balkongplattor mot innergården så att vatten leds bort med ett bättre fall. Lagning av entretrappa till 23:an vävs in i samma upphandling men flyttas fram till andra sidan årsskiftet p.g.a. vädret.

Föreningen väljer att renovera befintliga fönster med en tilläggsisolering på insidan i de fönster som var av enkelglas istället för att sätta in nya. Föreningen vinner med detta beslut i attraktionskraft då vi bevarar vårt tidstypiska utseende samtidigt som vi minskar värmeläckage och buller.

Isolering av vindar:

Etapp 1 för detta utfördes under första halvåret 2014. Vilket innebar rensning av gammalt ansamlat bråte ovanför takstolar och bygge av landgång utmed taknock i bägge fastigheterna. Tilläggsisoleringen förflyttas därefter till föreningens utredningslista då isoleringen är mer komplex än vad tidigare antagits. Det kommer att behöva göras en viss påverkan på vindsförråden för att kunna få till en bra vindsisolering.

Stambyten:

Fortsatt utbyte av vissa stammar sker i samband med olika badrumsrenoveringar i lägenheterna. Detta omfattade under året lägenheterna 1101 (23:an), 1201 (10B), 1201 (21:an) och 1003 (21:an).

Ommålning och renovering av vindsplan i 21:an:

Efter att lägenhet 1303 på vindsplan i 21:an byggdes ut av tidigare ägare så passar vi på att måla om vinden för att göra ett bättre helhetsintryck. Även dörrar till kökspentry och toalett i korridoren utbytes mot nya.

Nya fönsterbrunnshuvar på innergården:

De gamla trasiga svarta fönsterbrunnshuvarna ersätts med nybyggda, som ger ett bättre ljusinsläpp och väderskydd till våra uthyrningslokaler.

Händelser efter året Ommålning trapphus:

Efter att fönsterrenoveringen av trapphusen är klara planerar vi nu på att handla upp ommålning av samtliga fyra trapphus. Upphandlingen är planerad till andra halvåret 2015.

Ombyggnad av innergården:

Ombyggnad av gårdshus och strukturering av cykel respektive motorcykelparkering har blivit framflyttat från 2014 till 2015. Anledning till detta är att vi prioriterat behovet av lättillgänglig barnvagnsförvaring. Tidigare layout behöver omvärderas och ny plan är under bearbetning.

Projekt som är under utredning och ej tidsplanerade:

- Upprustning av föreningslokalen är fortsatt under utredning. Ny tidplan och exakt omfattning av detta är ännu inte bestämt.
- Uppgradering av värmesystemet är under diskussion. Tidplan och omfattning av detta är oklart. Men måste av praktiska skäl utföras under sommarhalvåret.
- Isolering av vindar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 49

Förändring från föregående år: -1 (50)

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	602	587	587	587
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 035	1 040	1 037	1 004
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 488	9 558	9 628	9 681
Elkostnad/m ² totalyta	20	27	25	34
Värmekostnad/m ² totalyta	111	130	135	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	32	65	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	209	235	270	265
Soliditet (%)	48	48	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11	268	-168	-345
Nettoomsättning (tkr)	2 852	2 810	2 795	2 763

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 875 m² bostäder och 878 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-11 464
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	26 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-107 895
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-92 756

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	88 703
att i ny räkning överförs	-4 053

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 703 003	2 665 205
Övriga rörelseintäkter	Not 2	186 848	176 109
		2 889 852	2 841 314
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-326 758	-175 774
Driftkostnader	Not 4	-1 069 946	-837 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 163	-201 903
Personalkostnader	Not 6	-38 737	-53 108
Avskrivningar	Not 7	-443 775	-443 775
		-2 129 379	-1 711 582
RÖLSERESULTAT		760 473	1 129 732
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 815	18 339
Räntekostnader		-782 752	-880 356
		-771 937	-862 017
ÅRETS RESULTAT		-11 464	267 715

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	50 619 343	51 054 974
Pågående byggnation	Not 9	259 111	259 111
Maskiner och inventarier	Not 10	57 009	65 154
		50 935 464	51 379 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 935 464	51 379 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	25 780
SBC Klientmedel i SHB		1 178 772	0
Övriga fordringar		134 126	135 007
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	24 735
		1 312 898	185 522
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 550 738	1 542 235
SBC klientmedel i SHB		0	980 822
		1 550 738	2 523 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 863 637	2 708 579
SUMMA TILLGÅNGAR		53 799 101	54 087 818

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 612 535	25 531 535
Fond för yttre underhåll	Not 13	546 812	438 917
		26 159 347	25 970 452
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	35 163
Ansamlad förlust		-81 292	-276 275
Årets resultat		-11 464	267 715
		-92 756	26 603
SUMMA EGET KAPITAL		26 066 591	25 997 054
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 860 000	27 060 000
		26 860 000	27 060 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		131 073	233 939
Skatteskulder		219 183	218 840
Övriga kortfristiga skulder		111 605	79 122
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	210 649	298 862
		872 510	1 030 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 799 101	54 087 818
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	28 000 000	28 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Larm	10 år	10 år
Ombyggnation lokal	50 år	50 år
Mark/grundarbeten	200 år	200 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Elcentral	4 år	4 år
Stambyte/stamreovering	50 år	50 år
Fasad	35 år	35 år
Fönsterreovering/bullerglas	20 år/50 år	20 år/50 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 715 586	1 674 552
	Hyresbortfall	56	0
	Hyror lokaler momspliktiga	761 290	765 620
	Hyror lokaler	147 371	147 458
	Hyror parkering	64 800	64 800
	Hyror förråd	9 900	7 775
	Hyror reklamplats	4 000	5 000
		2 703 003	2 665 205

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	113 256	113 256
	Elintäkter	35 388	31 716
	Öresutjämning	24	48
	Försäkringsersättning	35 420	18 158
	Övriga intäkter	2 760	12 931
		186 848	176 109
Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 765
	Snöröjning/sandning	6 525	16 731
	Städning entreprenad	34 137	27 904
	Städning enligt beställning	6 706	0
	Myndighetstillsyn	5 280	3 692
	Bevakning	0	2 443
	Gård	3 521	2 130
	Serviceavtal	22 382	9 429
	Förbrukningsmateriel	276	1 711
	Störningsjour och larm	2 644	12 818
	Brandskydd	0	3 504
		81 471	97 126
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 012	0
	Lokaler	4 538	8 233
	Vind	17 000	0
	Källare	13 383	0
	Lås	1 246	5 482
	VVS	7 589	33 646
	Värmeanläggning/undercentral	2 539	0
	Ventilation	2 630	0
	Elinstallationer	16 800	2 080
	Tak	48 089	0
	Fasad	0	6 969
	Fönster	0	11 339
	Skador/klotter/skadegörelse	34 425	0
	Vattenskada	2 333	5 000
		156 583	72 749
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	5 899
	Stambyte	88 703	0
		88 703	5 899
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	326 758	175 774

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	75 351	99 761
	Värme	416 529	489 254
	Vatten	193 186	-118 580
	Sophämtning/renhållning	87 925	82 951
	Grovsopor	9 545	3 662
		782 536	557 048
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 775	52 146
	Självrisk	0	7 742
	Kabel-TV	105 608	112 597
		178 382	172 485
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 028	107 488
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 069 946	837 022

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	826	795
	Tele och datakommunikation	369	324
	Juridiska åtgärder	127 415	39 644
	Hysesförluster	101	4 719
	Revisionsarvode extern revisor	-11 975	30 900
	Föreningskostnader	9 911	2 130
	Styrelseomkostnader	179	0
	Fritids och Trivselkostnader	0	531
	Förvaltningsarvode	81 304	79 378
	Förvaltningsarvoden övriga	5 868	0
	Administration	3 957	4 769
	Konsultarvode	16 931	28 889
	Föreningsavgifter	4 778	4 824
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 500	5 000
		250 163	201 903

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 000	42 500
	Sociala kostnader	7 737	10 608
		38 737	53 108

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	145 876	145 876
	Förbättringar	289 755	289 755
	Inventarier	8 144	8 144
		443 775	443 775
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 224 161	53 224 161
	Utgående anskaffningsvärde	53 224 161	53 224 161
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 169 186	-1 733 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-435 631	-435 631
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 604 818	-2 169 186
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 619 343	51 054 974
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 924 624	12 924 624
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 468 000	25 468 000
	Taxeringsvärde mark	10 497 000	10 497 000
		35 965 000	35 965 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	6 765 000	6 765 000
		35 965 000	35 965 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	259 111	259 111
		259 111	259 111
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-16 288	-8 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 144	-8 144
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 432	-16 288
	Redovisat restvärde vid årets slut	57 010	65 154

Not 11	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER		2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring		0	17 663
	Bevakning		0	0
	Serviceavtal		0	7 072
			0	24 735

Not 12	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	81 000	0	25 029 810
Upplåtelseavgifter	848 050	0	0	848 050
Ack kostnad för nyupplåtelse	-346 326	0	0	-346 326
Fond för yttre underhåll	546 812	107 895	0	438 917
S:a bundet eget kapital	26 159 347	188 895	0	25 970 452
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-35 163	0	35 163
Ansamlad förlust	-81 292	-72 732	267 715	-276 275
Årets resultat	-11 464	-11 464	-267 715	267 715
S:a ansamlad förlust	-92 756	-119 359	0	26 603
S:a eget kapital	26 066 591	69 536	0	25 997 054

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2014	2013
	Vid årets början		438 917	331 022
	Reservering enligt stadgar		107 895	107 895
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		546 812	438 917

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,460 %	5 412 000	5 452 000	Rörligt
Handelsbanken	3,520 %	13 530 000	13 630 000	2016-06-01
Handelsbanken	1,470 %	8 118 000	8 178 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		27 060 000	27 260 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		26 860 000	27 060 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 060 000 kr.

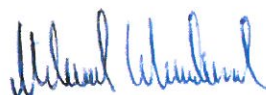
Not 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	8 290
	Värme	0	59 972
	Extern revisor	0	23 950
	Ränta	26 252	23 663
	Förutbetalda avgifter och hyror	184 397	182 988
		210 649	298 862

Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den 12 / 5 2015



Lars Johan Karlsson
Ordförande



Karl Mikael Sven Wennlund
Sekreterare



Pia Charlotta Karlsson
Kassör



Maria Gerd Blomgren
Ledamot

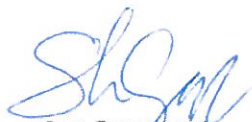


Björn Rolf Michelsen
Ledamot



Ola Christen Jonas Olanders
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2015



Sten Garpenquist
Extern revisor

Auditörernas revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Silen
Org nr 769611-0662

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silen för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Silens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Revisor

sten@garpenquistrevision.se

+ Bollplank

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

+ Service

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

+ Nätverk

www.garpenquistrevision.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silen för år 2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

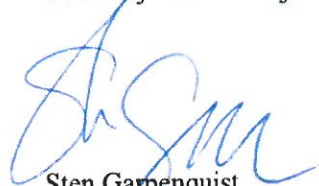
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Södertälje den 14 maj 2015



Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisor

sten@garpenquistrevision.se

+ Boliplank

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

+ Service

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

+ Nätverk

www.garpenquistrevision.se