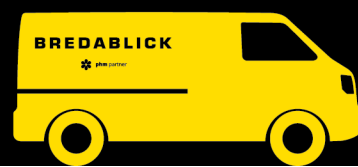


Brf Silva

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Silva

Org.nr: 769628-0267

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silva, 769628-0267, med säte i Partille, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelse

Ordförande	Jeanette Hallin	2026
Ledamot	Nils Nilhamn	2026
Ledamot	Ajla Radoncic	2026
Ledamot	Jenny Gunnström	2027
Ledamot	Eva Tarsalainen	2027
Ledamot	Ilmari Tarsalainen	2027

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB
Revisorssuppleant	Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bartosz Radzikowski och Jesper Winstedt.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

MJ

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Partille 1:152 samt Partille 1:153 i Partille kommun med därpå uppförda byggnader med 99 lägenheter. Fastigheterna utgör tillsammans två gårdar med sju flerbostadshus i tre våningar. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adresser är Bisittarevägen 2-34, jämna nummer.

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt och 18 lägenheter samt 10 förråd med hyresrätt. Föreningen blockhyr 60 parkeringsplatser samt 31 nätgarage via Partillebo AB och dessa hyrs i sin tur ut till föreningens medlemmar och hyresgäster.

Lägenhetsfördelning

1,5 rokv	2 rokv	2 rok	3 rok	4 rok
1	4	43	41	10

Total tomtarea:	12 554	kvm
Total bostadsarea:	7 331	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 997	kvm
- varav hyresrättsarea:	1 334	kvm
Total lokalarea:	91	kvm

Fastighetsinformation

Energideklaration för fastigheten Partille 1:152 är utförd 2019-08-13 och energideklaration för fastigheten Partille 1:153 är utförd 2019-08-07.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring t.o.m. 2026-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. ¹⁾



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Partille Energi
Städning	Häxa Expert
Utemiljö	Trädgård & Markmiljö i Väst
Vinterrenhållning	Partilles vägunderhåll
Mätning El	EcoGuard
Skadedjursbekämpning	Anticimex
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Göteborgs Brand & Säkerhet
Kabel-TV	Tele2
Energitjänstavtal	Göteborg Energi
Serviceavtal ventilation	Servent

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 697 849 kr och planerat underhåll för 81 250 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 4 avser rengöring av ventilationskanaler.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Brinkeberg Fastigheter & Förvaltning. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 464 573 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 197 kr per kvm.

Planerat underhåll under kommande år inkluderar målning i hyreslägenheter, spolning och filmning av avlopp samt löpande underhåll av utemiljö/gård.

Sammanställning av utförda åtgärder	År
Rengöring av ventilationskanaler	2025
OVK-besiktning	2025
Renovering av tre hyreslägenheter	2024
Radonmätning	2024
Beskärning av träd	2024
Installation av IMD-utrustning	2023-2024
Installation av solcellsanläggning	2023-2024
Byte av låssystem	2023-2024
Översyn av samtliga tak med tillhörande åtgärder	2023
Byte av sex befintliga samt installation av tre nya armaturer på cykelförråd	2023
Rengöring av takfläktar	2023
Ombyggnation av tvättstuga till lägenhet	2022-2023
Underhåll av bänkar och bord på gård	2022
Byte till branddörr vid undercentral	2022
Installation av sensorbelysning i källare	2022
Målning i två hyreslägenheter	2022
Injustering av värme	2021
Renovering av fasad på cykelförråd och utehus	2021
Byggnation av ny rutschkanebyggnad	2021
Byte av golv i hyreslägenhet	2021
Lackning av köksluckor i hyreslägenhet	2021
Radonarbeten	2021
Renovering av fasader och balkongfronter	2019-2020
Underhåll av hyreslägenheter	2019-2020
Radonmätning	2019
Energideklaration	2019
Inköp av fem tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp samt en mangel	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj. Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.




Styrelsens ord

Det upptäcktes ett värmeläckage under 2024 som pågick även under 2025 då vi hade problem att hitta vart felet var. Skadan har nu lokaliserats och håller på att åtgärdas. Alla boende blev involverade genom att vi genomsökte lägenheternas värmeelement, rör m.m. för att felsöka. Vi tackar för samarbetet och förståelsen i denna process.

Under året har vi även haft två städdagar, en i april och en i november. Under städdagarna var det många boende som deltog och vi bjöd i vanlig ordning på fika, frukt och lättare förtäring. Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla som deltar och det är jättekul med stort engagemang bland de boende.

Under sommaren stängdes soprummet till följd av problematik med råttor. Åtgärder vidtogs i samarbete med Partillebo och det är av största vikt att vi alla hjälps åt med att slänga vårt avfall i korrekt sopkärl.

I december månad fick styrelsen brev från Partillebo med uppsägning av hyreskontraktet avseende soprummet. Sista nyttjandedatum för befintligt soprum är 2027-12-31 och styrelsen satte direkt igång arbetet med att finna en lösning på nytt soprum. Arbetet inkluderar frågor kring placering, kontakt med kommunen, byggare, arkitekt m.m. och kommer att fortlöpa under kommande år.

Styrelsen tackar för det gångna året. 

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelser).

Under året har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde inga upplåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 108 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 108 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då avgiften höjdes med 5 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2026-01-01.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el, vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning. 



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 419	6 963	7 005	6 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 712	208	- 109	388
Förändring av underhållsfond, tkr	1 383	1 436	896	1 258
Resultat efter fondförändringar exkl avskrivningar, tkr	-1 120	-253	-184	-57
Sparande, kr/kvm	118	170	165	184
Soliditet (%)	57	55	54	55
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	867	809	817	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70	70	68	69
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	844	798	817	756
Driftskostnad, kr/kvm	599	547	542	484
Energikostnad, kr/kvm	278	273	276	260
Ränta, kr/kvm	181	143	129	86
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	197	193	190	186
Skuldsättning, kr/kvm	5 489	5 535	5 582	5 623
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 793	6 851	7 088	7 141
Räntekänslighet (%)	7.83	8.47	8.68	9.44
Snittränta (%)	3.30	2.57	2.31	1.52

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplösning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -712 433 kr för räkenskapsåret. Resultatet belastas av icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 975 307 kr, kostnader i samband med upplåtelser på 144 317 kr samt kostnad för planerat underhåll på 81 250 kr. Vänds dessa kostnadsposter tillbaka uppvisar föreningen ett positivt resultat från den löpande driften på 488 441 kr. Då resultatet inte täcker det långsiktiga underhållsbehovet enligt antagen underhållsplan har föreningen valt att höja årsavgiften fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	54 603 891	8 781 268	7 871 405	- 19 678 229	208 016
Disposition enligt föreningsstämma				208 016	-208 016
Upplåtelse av bostadsrätter	1 420 052	2 479 948			
Avsättning till underhållsfond			1 464 573	-1 464 573	
Ianspråktagande av underhållsfond			-81 250	81 250	
Årets resultat					- 712 433
Vid årets slut	56 023 943	11 261 216	9 254 728	- 20 853 536	- 712 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 19 470 213
Årets resultat före fondändring	- 712 433
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 464 573
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 250
Summa över/underskott	- 21 565 969

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 21 565 969
Totalt	- 21 565 969

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	7 123 754	6 862 244
Övriga rörelseintäkter	3	295 347	100 494
Summa rörelseintäkter		7 419 101	6 962 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-5 221 305	-4 331 121
Övriga kostnader	5	-514 604	-297 798
Personalkostnader	6	-170 135	-172 159
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-975 307	-975 307
Summa rörelsekostnader		-6 881 351	-5 776 385
RÖRELSERESULTAT		537 750	1 186 353
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 050	79 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 345 233	-1 057 782
Summa finansiella poster		-1 250 183	-978 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-712 433	208 016
RESULTAT FÖRE SKATT		-712 433	208 016
ÅRETS RESULTAT		-712 433	208 016

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	87 907 473	88 862 970
Inventarier, maskiner och installationer	10	257 533	277 343
Summa materiella anläggningstillgångar		88 165 006	89 140 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 165 006	89 140 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 691	16 553
Övriga fordringar	11	599 125	561 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	659 474	493 889
Summa kortfristiga fordringar		1 265 290	1 072 289
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	7 547 365	4 310 039
Summa kassa och bank		7 547 365	4 310 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 812 655	5 382 328
SUMMA TILLGÅNGAR		96 977 661	94 522 641 ^{M)}



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 023 943	54 603 891
Upplåtelseavgifter		11 261 216	8 781 268
Underhållsfond		9 254 728	7 871 405
Summa bundet eget kapital		76 539 887	71 256 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 853 536	-19 678 229
Årets resultat		-712 433	208 016
Summa fritt eget kapital		-21 565 969	-19 470 213
SUMMA EGET KAPITAL		54 973 918	51 786 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	34 339 625	0
Summa långfristiga skulder		34 339 625	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		34 339 625	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	6 396 333	41 084 058
Mottagna depositioner		9 820	9 820
Leverantörsskulder		147 477	691 155
Skatteskulder		13 699	11 415
Övriga skulder		821	2 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 095 968	937 171
Summa kortfristiga skulder		7 664 118	42 736 290
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 664 118	42 736 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 977 661	94 522 641

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	537 750	1 186 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	975 307	975 307
Summa	1 513 057	2 161 660
Erhållen ränta	95 050	79 445
Erlagd ränta	-1 345 233	-1 057 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 874	1 183 323
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-193 001	-561 287
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-384 446	-560 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-314 573	61 335
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 645 148
Ökning/Minskning av pågående nyanläggning	0	2 969 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	324 639
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-348 100	-348 100
Upplåtelse av bostadsrätter	3 899 999	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 551 899	-348 100
Årets kassaflöde	3 237 326	37 874
Likvida medel vid årets början	4 310 039	4 272 165
Likvida medel vid årets slut	7 547 365	4 310 039

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	90
Solcellsanläggning	20
IMD-installation	15
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 063 120	4 784 647
Hyror bostäder	1 481 433	1 532 808
Hyror p-platser/garage	566 072	534 433
Hyror förråd	13 129	10 356
Totalt årsavgifter och hyror	7 123 754	6 862 244

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	3 515
El, produktion *	9 309	7 438
El, individuell mätning och debitering **	154 850	64 019
Försäkringsersättningar	104 468	0
Överlåtelseavgifter	4 373	11 104
Övriga intäkter ***	22 347	14 419
Totalt övriga rörelseintäkter	295 347	100 494

* Intäkt från försäljning av producerad överskottsel via solcellsanläggning fr.o.m. 2024-01-17.

** Individuell mätning och debitering av förbrukad el för bostadsrätter fr.o.m. 2024-03-01 och hyresrätter fr.o.m. 2025-06-01.

*** Intäkt 2025 inkluderar 16 030 kr avseende vidarefaktureringar. Vidarefakturerad kostnad redovisas i Not 5. ↪



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	392 129	339 563
Uppvärmning	943 777	1 021 929
Vatten och avlopp	728 609	663 236
Avfallshantering	127 555	119 845
Teknisk förvaltning *	246 623	441 703
Fastighetsstäd *	326 739	0
Serviceavtal	220 652	219 507
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	38 125	0
Besiktningkostnader	4 369	15 110
Systematiskt brandskyddsarbete	66 350	70 444
Utemiljö	251 457	172 389
Snöröjning	14 313	60 947
Bevakningskostnader	3 116	3 116
Övriga utgifter för köpta tjänster	89 493	18 125
Kommunikationskostnader	22 758	9 147
Kabel-TV	34 612	34 068
Försäkringar	109 205	102 774
Förbrukningsmaterial	20 932	7 509
Hyseskostnader **	620 572	594 786
IMD-Mättjänster	7 983	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	172 836	163 480
	4 442 206	4 057 677
Reparationer		
Bostäder	86 923	56 143
Tvättutrustning	11 020	25 845
Armaturer	10 406	25 054
Dörrar/portar/lås	44 911	7 754
VA & sanitet	164 580	0
Värme	84 330	7 093
Ventilation	12 016	0
El	7 465	12 395
Tele/TV/porttelefon	0	2 694
Huskropp, fönster	0	4 853
Markytor	7 938	4 475
Vattenskador	240 472	39 218
Övrigt	27 788	11 640
	697 849	197 163
Planerat underhåll		
Bostäder	0	76 281
Ventilation	81 250	0
	81 250	76 281
Totalt fastighetskostnader	5 221 305	4 331 121

* Kostnad för fastighetsstäd inkluderades 2024 i posten Teknisk förvaltning.

** Kostnad avser blockhyra av garage- och parkeringsplatser samt nyttjanderätt av soprum via Partillebo.



Not 5. Övriga kostnader	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 810	7 810
Förvaltningskostnader	209 801	204 480
Revision	27 675	28 525
Tele och post	13 007	9 967
Jurist- och advokatkostnader	28 140	4 160
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	22 133	11 144
Kontorsmateriel och trycksaker	11 510	13 491
Bankkostnader	3 316	4 666
Frakter och transporter	0	1 500
IT-tjänster	5 978	0
Övriga externa tjänster *	168 403	10 058
Övriga externa kostnader **	16 830	1 999
Totalt övriga kostnader	514 604	297 798

* Kostnad 2025 inkluderar 144 317 kr avseende kostnader i samband med upplåtelse av lägenheter.

** Kostnad 2025 inkluderar 16 030 kr avseende vidarefakturerade kostnader. Intäkter från vidarefaktureringar redovisas i Not 3.

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvoden	125 000	125 000
Valberedning	8 000	6 000
Sociala kostnader	37 135	41 159
Totalt personalkostnader	170 135	172 159

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025	2024
Byggnader	955 497	955 497
Inventarier, maskiner och installationer	19 810	19 810
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	975 307	975 307



Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	76 831 102	74 483 107
Mark	27 481 244	27 481 244
Pågående nyanläggningar	0	2 969 787
Årets anskaffning byggnader	0	2 347 995
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-2 969 787

Utgående anskaffningsvärden

104 312 346 **104 312 346**

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 15 449 376	- 14 493 879
Årets avskrivning på byggnader	- 955 497	- 955 497

Utgående avskrivningar

-16 404 873 **-15 449 376**

Utgående redovisat värde

87 907 473 **88 862 970**

Varav

Byggnader	60 426 229	61 381 726
Mark	27 481 244	27 481 244

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	58 950 000	62 145 000
Taxeringsvärde mark	27 266 000	36 066 000

86 216 000 **98 211 000**

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	86 000 000	98 000 000
Lokaler	216 000	211 000

86 216 000 **98 211 000**

Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa:	56 000 000	56 000 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Inventarier, maskiner och installationer	355 528	58 375
Årets anskaffningar	0	297 153

Utgående anskaffningsvärden

355 528 **355 528**

Ingående avskrivningar

Inventarier, maskiner och installationer	- 78 185	- 58 375
Årets avskrivningar	- 19 810	- 19 810

Utgående avskrivningar

- 97 995 **- 78 185**

Utgående redovisat värde

257 533 **277 343**

Not 11. Övriga fordringar

2025-12-31

2024-12-31

Skattekonto	547 183	48 600
Momsfordran	44 570	491 467
Övriga kortfristiga fordringar	7 372	21 780
Summa	599 125	561 847



Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	74 583	0
Övriga upplupna intäkter	179 760	35 780
Förutbetald försäkring	36 989	35 227
Övriga förutbetalda kostnader	368 142	422 882
Summa	659 474	493 889

Not 13. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 226 234	1 464 598
Transaktionskonto Länsförsäkringar	340 868	378 064
SBAB-konto	155 510	1 644 869
Placeringskonto Länsförsäkringar	824 753	822 508
Placeringskonto SBAB	5 000 000	0
Summa	7 547 365	4 310 039

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 396 333	41 084 058
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 339 625	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 000 000	0
Summa	40 735 958	41 084 058

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB *	2026-02-16	2,72 %	1 795 233	1 867 233
SBAB *	2026-05-12	2,74 %	4 425 000	4 525 000
SBAB	2028-03-15	3,45 %	6 515 725	6 691 825
SBAB	2030-03-15	3,69 %	14 000 000	14 000 000
SBAB	2032-01-14	3,60 %	14 000 000	14 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 735 958	41 084 058
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 396 333	-41 084 058
			34 339 625	0

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum, räntan är rörlig med räntebindningsperiod 90 dagar.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	174 789	172 160
Upplupna räntekostnader	0	1 138
Förutbetalda intäkter	622 635	540 964
Upplupna revisionsarvoden	27 500	26 700
Upplupna kostnader	271 044	196 209
Summa	1 095 968	937 171



Underskrifter

Partille, 2026- 04-18

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17

Jeanette Hallin
Ordförande

Nils Nilhamn
Ledamot

Ajla Radoncic
Ledamot

Jenny Gunnström
Ledamot

Eva Tarsalainen
Ledamot

Ilmari Tarsalainen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 04-20

BoRevision i Sverige AB
Malin Johannesson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silva, org.nr. 769628-0267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silva för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 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 revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silva för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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:

- företaget 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 överträdelse 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.

Partille den 20/4 2026

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

