



Årsredovisning 2025

Brf Silversiken



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Silversiken med säte i Mölndal org.nr. 769608-9015 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mölndal Siken 23	1947-01-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohus län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 334
2	lägenheter (hyresrätt)	112
22	p-platser	0
Totalt 42 objekt		1 446

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Urban Waldenström	Ordförande	2021-10-03
Håkan Ohlsson	Ledamot	2023-07-06
Therese Persson	Ledamot	2024-09-13
Marcus Rosenberg	Ledamot	2021-10-03
Jens Rehn	Ledamot	2025-07-03
Patrik Bohman	Suppleant	2021-10-03
Henrik Olofsson	Suppleant	2025-07-03
Linnea Jonsson	Suppleant	2025-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Rosenberg, Therese Persson och Patrik Bohman.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Johan Rindeborg vald av föreningen, hos Rindeborg Revision & Rådgivning HB.

Valberedning har varit: Marie-Louise Waldenström (sammankallande) samt Rasmus Wilhelmsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- Under året har man:
- Framtagning av förråds- och parkeringspolicy
 - Utökning av sorteringsmöjligheter i soprummet, plast.
 - Amorterat 500 000 kr på ett av lånen.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

- Byte av 5 fönster på vindslägenheter.
- Installation av ytterligare ventilationsöppningar i vindslägenheter.
- Bättring och målning av 8 fönster på vån 1 mot söder.

Årtal	Åtgärd
2024	OVK, obligatorisk ventilationskontroll.



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Takarbete - byta av takpapp och pannor på föreningen byggnader.
- Bättring och målning av fönster mot norr, öst och väst.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	286	256	200	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 364	3 877	3 912	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 941	4 203	4 240	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	144	157	148	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	746	652	572	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	79	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	757	763	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 134	1 101	974	921	922
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	267	126	56	-144
Soliditet, %	64	61	60	60	60

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 363 181	0	0	6 363 181
Upplåtelseavgifter, kr	1 565 654	0	0	1 565 654
Underhållsfond, kr	1 631 802	0	163 800	1 795 602
S:a bundet eget kapital, kr	9 560 637	0	163 800	9 724 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-540 229	266 862	-163 800	-437 167
Årets resultat, kr	266 862	-266 862	280 938	280 938
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-273 367	0	117 138	-156 229
S:a eget kapital, kr	9 287 270	0	280 938	9 568 208

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 800 kr samt ianspråktagande skett med 30 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-273 367
Årets resultat, kr	280 938
Reservation till underhållsfond, kr	-193 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-156 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-156 229

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 133 815	1 101 140
Övriga rörelseintäkter		3 911	2 189
Summa Rörelseintäkter		1 137 726	1 103 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-503 665	-557 095
Övriga externa kostnader		-35 480	-5 080
Personalkostnader	Not 4	-72 733	-62 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-118 594	-118 594
Summa Rörelsekostnader		-730 472	-742 835
Rörelseresultat		407 254	360 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 508	53 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 824	-147 201
Summa Finansiella poster		-126 316	-93 632
Resultat efter finansiella poster		280 938	266 862
Resultat före skatt		280 938	266 862
Årets resultat		280 938	266 862



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	12 094 813	12 206 753
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	7 687	14 341
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 102 500	12 221 094
Summa Anläggningstillgångar		12 102 500	12 221 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar		805 163	1 014 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	41 989	21 384
Summa Kortfristiga fordringar		847 151	1 036 911

Kassa och bank

Kassa och bank		1 725 444	1 855 489
Summa Kassa och bank		1 725 444	1 855 489
Summa Omsättningstillgångar		2 572 596	2 892 400

Summa Tillgångar		14 675 095	15 113 494
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 928 835	7 928 835
Fond för yttre underhåll	1 795 602	1 631 802
Summa Bundet eget kapital	9 724 437	9 560 637

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-437 168	-540 229
Årets resultat	280 938	266 862
Summa Ansamlad förlust	-156 230	-273 367

Summa Eget kapital	9 568 207	9 287 270
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	0	5 556 250
Summa Långfristiga skulder		0	5 556 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 927 505	50 000
Leverantörsskulder		13 516	37 876
Skatteskulder		2 437	3 155
Övriga kortfristiga skulder		0	1 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	163 430	177 223
Summa Kortfristiga skulder		5 106 888	269 974

Summa Skulder		5 106 888	5 826 224
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		14 675 095	15 113 494
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	407 254	360 494
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	118 594	118 594
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	118 594	118 594
Erhållen ränta	449	53 569
Erlagd ränta	-167 239	-115 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 058	417 461
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 064	-3 941
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-28 176	16 815
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-20 112	12 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 946	430 335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-678 745	-50 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-678 745	-50 000
Årets kassaflöde	-339 799	380 335
Likvida medel vid årets början	2 867 032	2 486 697
Likvida medel vid årets slut	2 527 233	2 867 032



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 264 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	957 144	870 144
	Hyror bostäder	150 408	141 924
	Hyror lokaler	8 940	8 940
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 972	90 288
	Övriga primära intäkter	-2 597	2 832
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 204 867	1 114 128
	Hysesbortfall	-71 052	-12 988
	<i>Summa</i>	-71 052	-12 988
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 133 815	1 101 140

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-99 468	-147 111
	Reparationer	-22 077	-19 166
	Planerat underhåll	-30 000	0
	El	-37 780	-36 464
	Uppvärmning	-129 805	-140 628
	Vatten	-49 302	-50 414
	Sophämtning	-45 234	-60 615
	Fastighetsförsäkring	-40 710	-36 877
	Kabel-TV och bredband	-14 843	-33 185
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 445	-32 635
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-503 665	-557 095
Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 200	-43 350
	Övriga arvoden	-10 250	-4 500
	Sociala avgifter	-16 283	-14 216
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 733	-62 066

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 920 780	12 920 780
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 236 596	1 236 596
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 157 376	14 157 376
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 950 623	-1 838 683
	Årets avskrivningar	-111 940	-111 940
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 062 563	-1 950 623
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 094 813	12 206 753
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	17 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 340 000	10 198 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	26 940 000	27 998 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 700 000	9 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 700 000	9 700 000
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	230 395	230 395
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	230 395	230 395
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-216 054	-209 400
	Årets avskrivningar	-6 654	-6 654
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-222 708	-216 054
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 687	14 341

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	28 059	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 930	21 384
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	41 989	21 384

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,56%	2026-07-17	2 152 505	25 000
Nordea Hypotek AB	2,58%	2026-05-22	2 775 000	25 000
			4 927 505	50 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 927 505
Kortfristig del	4 927 505
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,56%	2026-07-17	2 152 505	25 000
Nordea Hypotek AB	2,58%	2026-05-22	2 775 000	25 000
			4 927 505	50 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 927 505
Kortfristig del	4 927 505

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	98 675	88 753
	Upplupna räntekostnader	19 590	32 005
	Övriga upplupna kostnader	45 165	56 465
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	163 430	177 223

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är upprättad, Mölndal 2026-xx-xx

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Silversiken

Organisationsnummer 769608-9015

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Silversiken i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar 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 revisionssed 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. Revisorn 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 relevant för hur föreningen 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 föreningens ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Silversiken i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg enligt datum för elektronisk underskrift

Johan Rindeborg
Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Silversiken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Urban Waldenström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:59:12



Jens Rehn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:07:39



Therese Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:48:06



Håkan Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:43:30



Marcus Rosenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:55:33



Johan Rindeborg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:12:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Silversiken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Rindeborg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:13:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.