



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Silon Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 140:15	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2008 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 274 kvm, 2 hyres lokaler om 95 kvm samt en verksamhetslokal om 85 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 454 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Filip Granat	Ordförande
Arthur Johan Rune Oresjö	Styrelseledamot
Bo Thodal	Styrelseledamot
Ethel Anita Carlberg	Styrelseledamot
Tomas Bjelke	Styrelseledamot
Annelie Wedekull	suppleant

### Valberedning

Kerstin Bjensjö, Anna-Karin Kjellberg, Suzanne Raneke

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamot i föreningen

## Revisorer

Hans Jonasson    Revisor    Frejs Revisorer

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av lås på entrédörrar till motordrivna lås  
Reparation av tak, Byte av tegel balkar samt utfört plåtarbete  
Påbörjat arbete att byta stammar med defekta vattenrör, arbete fortsätter under 2025  
Ombyggnation av föreningens soprum, flytt av ingång med mera  
Samtliga nödutgångsskyltar och battericentral utbytt  
Nödbelysning i trapphus samt battericentral utbytt
- 2022** ● Byte av porttelefoni - Utfört under 2022
- 2021** ● Utbyte av husets samtliga vattenrör - Fabrikationsfel redan när huset byggdes. Uppdagades under året vilket ledde till att alla rör byttes.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsättning av stambyte, defekta vattenledningar  
Planerat fortsatt underhållsarbete av tak

## Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sverige Bostadsrätts Centrum AB
El	Telge Energi AB samt Göteborg Energi nät AB
Entremattor	Clean Step
Hissar	Kone AB
Lokalvård	Becks Städservice
Samfällighetsförening	Klippan Kulturfastigheter
Teknisk Förvaltning	SBC Sverige Bostadsrätts Centrum AB
Ventilationsanläggning	Ventab
Värme	Göteborg Energi AB
Värmepump	SVOKS AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Klippan Kulturfastigheter, med en andel på 8.7%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och därtill hörande anslutningsvägar samt snöröjning..

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Av föreningens lån så löpte 35 miljoner ut under 2024. Dessa lån förhandlades och bands om men en ny löptid på 2 och 3 år.

I övrigt följer föreningen sin ekonomiska plan.

Avgiften höjdes enligt plan med 3 % vid årsskiftet.

#### **Förändringar i avtal**

Inga förändringar i gällande avtal.

Dock har föreningen uppdaterat avtalen för framtida hyresgäster i föreningens lokaler, med gällande marknadshyror.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 118 507	4 108 045	3 961 627	3 843 023
Resultat efter fin. poster	-2 591 898	-484 787	-80 016	-3 060 567
Soliditet (%)	67	68	68	68
Yttre fond	132 971	193 885	289 868	141 583
Taxeringsvärde	162 172 000	162 172 000	162 172 000	141 081 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	921	895	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	85,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 893	12 273	12 342	12 411
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 621	12 014	12 082	12 149
Sparande per kvm totalyta, kr	191	272	375	-353
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	33	35	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	111	97	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	44	37	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	188	170	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,16	0,68	-	-
Räntekänslighet (%)	14,00	13,71	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativ resultatet för 2024 beror i stor del utav större oväntade kostnader i form utav reparationer på fastigheten. Kostnader för dessa reparationer kan ses i resultaträkningen, konton 4500, 4536, 4541 & 4544.

Dessa arbeten har också medfört mer konsultation från förvaltaren, se konto 6550

Föreningen har också haft ökade kostnader för uppvärmning och sophämtning, cirka 10% mot satt budget.

För 2025 har vi budgeterat för framtida underhåll samt de ökade kostnader som föreningen har fått.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	126 500 000	-	-	126 500 000
Fond, yttre underhåll	193 885	-60 914	-	132 971
Balanserat resultat	-9 126 172	-423 873	-	-9 550 046
Årets resultat	-484 787	484 787	-2 591 898	-2 591 898
<b>Eget kapital</b>	<b>117 082 925</b>	<b>0</b>	<b>-2 591 898</b>	<b>114 491 028</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 550 046
Årets resultat	-2 591 898
<b>Totalt</b>	<b>-12 141 943</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-193 885
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	326 856
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 008 972</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 118 507	4 108 045
Övriga rörelseintäkter	3	1 391	446 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 119 898</b>	<b>4 554 247</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 951 249	-2 545 471
Övriga externa kostnader	9	-586 863	-581 076
Personalkostnader	10	-123 189	-123 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 896	-1 441 896
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 103 197</b>	<b>-4 692 096</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 983 299</b>	<b>-137 849</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 090	19 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-636 689	-366 443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-608 599</b>	<b>-346 938</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 591 898</b>	<b>-484 787</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 591 898</b>	<b>-484 787</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	167 390 888	168 832 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 390 888</b>	<b>168 832 784</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>167 390 888</b>	<b>168 832 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 983	76 720
Övriga fordringar	13	4 634 682	2 327 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 523	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 732 188</b>	<b>2 403 884</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	73 025
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>73 025</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 732 188</b>	<b>2 476 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 123 077</b>	<b>171 309 694</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		126 500 000	126 500 000
Fond för yttre underhåll		132 971	193 885
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 632 971</b>	<b>126 693 885</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 550 046	-9 126 172
Årets resultat		-2 591 898	-484 787
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 141 943</b>	<b>-9 610 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>114 491 028</b>	<b>117 082 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 650 000	18 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 650 000</b>	<b>18 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	39 550 000	35 300 000
Leverantörsskulder		646 637	170 177
Skatteskulder		10 644	9 118
Övriga kortfristiga skulder		42 684	49 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	732 084	497 796
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 982 049</b>	<b>36 026 769</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>172 123 077</b>	<b>171 309 694</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 983 299</b>	<b>-137 849</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 441 896	1 441 896
	<b>-541 403</b>	<b>1 304 047</b>
Erhållen ränta	28 090	19 505
Erlagd ränta	-485 029	-366 866
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-998 342</b>	<b>956 686</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 587	-5 120
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	553 620	30 737
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-466 308</b>	<b>982 303</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	8 000 000	0
Amortering av lån	-5 300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 700 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 233 692</b>	<b>682 303</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 400 154</b>	<b>1 717 851</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 633 845</b>	<b>2 400 154</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Silon Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 858 780	3 746 424
Hysesintäkter lokaler, moms	77 928	157 380
Deb. fastighetsskatt, moms	4 860	10 812
Bredband	154 560	154 560
Bredband moms	2 760	5 520
Uppvärmning, moms	2 688	7 188
Pantsättningsavgift	6 303	1 575
Överlåtelseavgift	9 551	2 626
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	882	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	21 960
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>4 118 507</b>	<b>4 108 045</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 391	0
Försäkringsersättning	0	446 202
<b>Summa</b>	<b>1 391</b>	<b>446 202</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	110 853	106 756
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 363	20 801
Larm och bevakning	0	7 932
Städning enligt avtal	86 417	84 563
Besiktningar	70 323	0
Hissbesiktning	4 380	4 042
Myndighetstillsyn	5 093	8 106
Gemensamma utrymmen	6 262	719
Serviceavtal	62 710	60 376
Mattvätt/Hyrmattor	14 226	13 304
Förbrukningsmaterial	0	2 486
<b>Summa</b>	<b>381 627</b>	<b>309 085</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	31 367
Bostadsrättslägenheter	85 645	619
Hyseslokaler	17 214	0
Trapphus/port/entr	0	25 519
Källarutrymmen	2 405	0
Dörrar och lås/porttele	2 041	22 751
VVS	38 760	27 359
Värmeanläggning/undercentral	0	8 474
Elinstallationer	7 631	3 428
Hissar	3 538	21 934
Tak	2 152	0
Fasader	6 354	0
Fönster	0	50 146
Balkonger/altaner	13 015	0
Vattenskada	63 292	542 808
<b>Summa</b>	<b>242 048</b>	<b>734 406</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 540 911	0
Entr/trapphus	0	106 230
Dörrar och lås	153 322	30 614
VVS	160 697	0
Elinstallationer	143 563	117 955
<b>Summa</b>	<b>1 998 493</b>	<b>254 799</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	134 262	146 632
Uppvärmning	582 215	492 446
Vatten	214 103	196 047
Sophämtning/renhållning	80 305	67 805
<b>Summa</b>	<b>1 010 885</b>	<b>902 930</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 778	65 024
Bredband	140 418	178 524
Fastighetsskatt	103 000	100 704
<b>Summa</b>	<b>318 196</b>	<b>344 252</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 054	2 959
Tele- och datakommunikation	3 366	3 068
Juridiska åtgärder	46 014	145 037
Inkassokostnader	1 590	629
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	40 420	0
Förvaltningskostnader	51 973	50 901
Revisionsarvoden extern revisor	24 111	24 505
Styrelseomkostnader	800	345
Föreningskostnader	31 921	56 507
Förvaltningsarvode enl avtal	91 092	86 328
Överlåtelsekostnad	8 593	7 879
Pantsättningskostnad	4 580	525
Övriga förvaltningsarvoden	59 694	44 660
Administration	63 724	21 813
Konsultkostnader	154 931	129 581
Bostadsrätterna Sverige	0	6 340
<b>Summa</b>	<b>586 863</b>	<b>581 076</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	98 000	98 000
Arbetsgivaravgifter	25 189	25 653
<b>Summa</b>	<b>123 189</b>	<b>123 653</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	636 689	366 201
Ränta checkräkning	0	160
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	82
<b>Summa</b>	<b>636 689</b>	<b>366 443</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	185 077 496	185 077 496
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>185 077 496</b>	<b>185 077 496</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 244 712	-14 802 816
Årets avskrivning	-1 441 896	-1 441 896
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 686 608</b>	<b>-16 244 712</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>167 390 888</b>	<b>168 832 784</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 688 000</i>	<i>42 688 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	98 958 000	98 958 000
Taxeringsvärde mark	63 214 000	63 214 000
<b>Summa</b>	<b>162 172 000</b>	<b>162 172 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	837	36
Transaktionskonto	699 872	1 258 955
Borgo räntekonto	3 933 973	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>4 634 682</b>	<b>2 327 164</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	16 030	0
Förutbet bredband	49 493	0
<b>Summa</b>	<b>65 523</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Nordea	2026-11-18	1,31 %	4 700 000	4 750 000
Nordea	2025-10-15	0,65 %	13 500 000	13 750 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,49 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,49 %	11 000 000	3 000 000
Handelsbanken				5 000 000
Nordea	2026-12-18	2,51 %	12 000 000	12 000 000
<b>Summa</b>			<b>56 200 000</b>	<b>53 500 000</b>
Varav kortfristig del			39 550 000	35 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 700 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### **NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna kostnader	304	9 651
Uppl kostn el	12 292	0
Uppl kostnad Värme	64 980	0
Uppl kostn räntor	188 160	36 500
Uppl kostn vatten	16 590	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 979	0
Uppl kostnad arvoden	76 000	76 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 879	23 879
Förutbet hyror/avgifter	341 900	351 766
<b>Summa</b>	<b>732 084</b>	<b>497 796</b>

#### **NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	63 500 000	60 500 000

#### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Arthur Johan Rune Oresjö  
Styrelseledamot

---

Bo Thodal  
Styrelseledamot

---

Ethel Anita Carlberg  
Styrelseledamot

---

Filip Granat  
Ordförande

---

Tomas Bjelke  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Frejs Revisorer  
Hans Jonasson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 21:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 16:34

DOCUMENT ID:

r1cw2rLlex

ENVELOPE ID:

rkYP3S8eee-r1cw2rLlex

DOCUMENT NAME:

Brf Silon Göteborg, 769611-2536 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP GRANAT filip_granat@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 06:41 06.05.2025 06:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.28.164
2. ETHEL ANITA CARLBERG anita.carlberg64@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 07:45 06.05.2025 07:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.28.244
3. Arthur Johan Rune Oresjö oresjoarthur@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 18:10 06.05.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.252.28
4. TOMAS BJELKE tomas.bjelke@luco.se	Signed Authenticated	06.05.2025 19:39 06.05.2025 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.70
5. BO THODAL bosse.thodal@fbsab.se	Signed Authenticated	06.05.2025 20:45 06.05.2025 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	06.05.2025 21:12 06.05.2025 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.221

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silon Göteborg

Org.nr 769611-2536

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silon Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silon Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### **Revisorers ansvar**

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

### **Frejs Revisorer AB**

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 21:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 16:34

DOCUMENT ID:

Sy-9PhSLIII

ENVELOPE ID:

B1gKpNBLgll-Sy-9PhSLIII

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Silon Göteborg.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	06.05.2025 21:11	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	06.05.2025 21:11	Low	IP: 155.4.132.221

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed