



Välkommen till årsredovisningen för Brf Silon Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 140:15	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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, Suzanne Raneke, Anna-Karin Källberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av två ordinarie ledarmöter.

Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Utbyte av husets samtliga vattenrör - Fabrikationsfel redan när huset byggdes. Uppdagades under året vilket ledde till att alla rör byttes.
- 2022** ● Byte av porttelefoni - Utfört under 2022
- 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
- 2025** ● Stambyte, defekta vattenledningar

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsättning av stambyte, defekta vattenledningar
Planerat fortsatt underhållsarbete av tak

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sverige Bostadsrätts Centrum AB
EI	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
Värme	Göteborg Energi AB
Värmepump	SVOKS AB
Ventilationsanläggning	Ventab

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och där tillhörande anslutningsvägar.

Övrig verksamhetsinformation

2024/ 2025 nya vattenläckor uppdagades i huset. viket visade sig va från ej utbytta "gamla rör"

2026 Görs sista rör-byte i schakt i trapphus, varm och kallvatten samt VVC

2025 Samtliga balkonger har inspekterats och brister åtgärdats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 höjdes avgiften med 3%

2025 Föreningens lån bundna på mellan 1-3 år

Förändringar i avtal

Inga förändringar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 242 617	4 118 507	4 108 045	3 961 627
Resultat efter fin. poster	-3 252 836	-2 591 898	-484 787	-80 016
Soliditet (%)	66	67	68	68
Yttre fond	-	132 971	193 885	289 868
Taxeringsvärde	149 326 000	162 172 000	162 172 000	162 172 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	921	895	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	97,4	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 787	12 893	12 273	12 342
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 515	12 621	12 014	12 082
Sparande / kvm totalyta, kr	157	191	272	375
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	30	33	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	131	111	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	48	44	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	209	188	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,16	0,68	-
Räntekänslighet (%)	13,50	14,00	13,71	-

*Vattenskada och försäkringsintäkter är inkluderade i beräkningen av sparande/kvm totalyta.

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.

Uppllysning vid förlust

Redogörelse kring de negativa resultatet:

Ökade räntekostnader då föreningens lån tillfälligt låg på rörlig ränta. Lånen är nu bundna och kommer ge lägre räntekostnader på sikt.

Oförutsedda kostnader för vattenläckor. Kostnaderna kommer senare att regleras med föreningens försäkring

under kommande år.

Ökade juristkostnader för pågående tvist.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	126 500 000	-	-	126 500 000
Fond, yttre underhåll	132 971	-132 971	-	0
Balanserat resultat	-9 550 046	-2 458 927	-	-12 008 972
Årets resultat	-2 591 898	2 591 898	-3 252 836	-3 252 836
Eget kapital	114 491 028	0	-3 252 836	111 238 192

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 008 972
Årets resultat	-3 252 836
Totalt	-15 261 808

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-143 042
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	143 042
Balanseras i ny räkning	-15 261 808

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 242 618	4 118 507
Övriga rörelseintäkter	3	1 281 351	1 391
Summa rörelseintäkter		5 523 969	4 119 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 877 943	-3 951 249
Övriga externa kostnader	9	-432 430	-586 863
Personalkostnader	10	-126 016	-123 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 077 848	-1 441 896
Övriga rörelsekostnader		-17 283	0
Summa rörelsekostnader		-7 531 520	-6 103 197
RÖRELSERESULTAT		-2 007 551	-1 983 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 081	28 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 269 366	-636 689
Summa finansiella poster		-1 245 285	-608 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 252 836	-2 591 898
ÅRETS RESULTAT		-3 252 836	-2 591 898

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	165 313 040	167 390 888
Pågående projekt	13	749 391	0
Summa materiella anläggningstillgångar		166 062 432	167 390 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 062 432	167 390 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 423	31 983
Övriga fordringar	14	1 144 977	4 634 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	802 144	65 523
Summa kortfristiga fordringar		1 950 544	4 732 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 950 544	4 732 188
SUMMA TILLGÅNGAR		168 012 976	172 123 077

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 500 000	126 500 000
Fond för yttre underhåll		0	132 971
Summa bundet eget kapital		126 500 000	126 632 971
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 008 972	-9 550 046
Årets resultat		-3 252 836	-2 591 898
Summa ansamlad förlust		-15 261 808	-12 141 943
SUMMA EGET KAPITAL		111 238 192	114 491 028
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 680 000	16 650 000
Summa långfristiga skulder		38 680 000	16 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 060 000	39 550 000
Leverantörsskulder		218 390	646 637
Skatteskulder		7 923	10 644
Övriga kortfristiga skulder		40 013	42 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	768 458	732 084
Summa kortfristiga skulder		18 094 784	40 982 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 012 976	172 123 077

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 007 551	-1 983 299
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 077 848	1 441 896
	70 297	-541 403
Erhållen ränta	24 081	28 090
Erlagd ränta	-1 243 155	-485 029
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 148 777	-998 342
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-722 304	-21 587
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-423 476	553 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 294 557	-466 308
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-749 391	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-749 391	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	8 000 000
Amortering av lån	-460 000	-5 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-460 000	2 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 503 948	2 233 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 633 845	2 400 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 129 897	4 633 845

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Silon Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	17,52 %
Fasader	1,06 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	2,19 %
Stamledningar VA	2,50 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Styr & övervakning	17,52 %
Ventilation	5,84 %
El	2,19 %
Hissar	4,38 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 974 579	3 858 780
Hysesintäkter lokaler, moms	79 152	77 928
Deb. fastighetsskatt, moms	7 191	4 860
Bredband	154 560	154 560
Bredband moms	2 760	2 760
Uppvärmning, moms	2 688	2 688
Pantsättningsavgift	9 408	6 303
Överlåtelseavgift	10 179	9 551
Administrativ avgift, moms	1 666	196
Administrativ avgift	427	882
Öres- och kronutjämning	8	-1
Summa	4 242 618	4 118 507

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	328	1 391
Försäkringsersättning	1 194 613	0
Återvunnen moms	86 410	0
Summa	1 281 351	1 391

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	114 328	110 853
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 640	21 363
Städning enligt avtal	87 777	86 417
Besiktningar	20 272	70 323
Hissbesiktning	4 533	4 380
Myndighetstillsyn	0	5 093
Gemensamma utrymmen	0	6 262
Serviceavtal	63 562	62 710
Mattvätt/Hyrmattor	14 309	14 226
Summa	313 422	381 627

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	85 645
Hyseslokaler	0	17 214
Trapphus/port/entr	11 502	0
Källarutrymmen	0	2 405
Dörrar och lås/porttele	7 759	2 041
Övriga gemensamma utrymmen	4 473	0
VVS	4 552	38 760
Värmeanläggning/undercentral	56 082	0
Ventilation	81 628	0
Elinstallationer	7 552	7 631
Hissar	0	3 538
Tak	0	2 152
Fasader	0	6 354
Fönster	1 035	0
Balkonger/altaner	-13 015	13 015
Vattenskada	2 832 272	63 292
Skador/klotter/skadegörelse	671	0
Summa	2 994 511	242 048

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	6 048	1 540 911
Entr/trapphus	11 779	0
Dörrar och lås	0	153 322
VVS	0	160 697
Elinstallationer	0	143 563
Hiss	27 500	0
Balkonger/altaner	192 796	0
Summa	238 123	1 998 493

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	119 750	134 262
Uppvärmning	535 696	582 215
Vatten	232 556	214 103
Sophämtning/renhållning	86 100	80 305
Summa	974 103	1 010 885

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 344	74 778
Kabel-TV	1	0
Bredband	197 359	140 418
Fastighetsskatt	108 080	103 000
Summa	357 784	318 196

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 033	4 054
Tele- och datakommunikation	4 662	3 366
Juridiska åtgärder	145 945	46 014
Inkassokostnader	0	1 590
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	40 420
Förvaltningskostnader	54 021	51 973
Revisionsarvoden extern revisor	25 875	24 111
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	2 932	0
Föreningskostnader	25 774	31 921
Förvaltningsarvode enl avtal	93 325	91 092
Överlåtelsekostnad	10 228	8 593
Pantsättningskostnad	9 366	4 580
Övriga förvaltningsarvoden	29 696	59 694
Administration	9 684	63 724
Konsultkostnader	10 549	154 931
Bostadsrätterna Sverige	6 340	0
Summa	432 430	586 863

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	98 000	98 000
Arbetsgivaravgifter	28 016	25 189
Summa	126 016	123 189

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 269 449	636 689
Kostnadsränta skatter och avgifter	-83	0
Summa	1 269 366	636 689

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 077 496	185 077 496
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 077 496	185 077 496
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 686 608	-16 244 712
Årets avskrivning	-2 077 848	-1 441 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 764 456	-17 686 608
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	165 313 040	167 390 888
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 688 000</i>	<i>42 688 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 100 000	98 958 000
Taxeringsvärde mark	45 226 000	63 214 000
Summa	149 326 000	162 172 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	749 391	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	749 391	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 297	837
Momsavräkning	9 783	0
Transaktionskonto	561 401	699 872
Borgo räntekonto	568 496	3 933 973
Summa	1 144 977	4 634 682

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 205	16 030
Förutbet försäkr premier	26 173	0
Förutbet bredband	49 736	49 493
Upplupna intäkter	715 030	0
Summa	802 144	65 523

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-18	1,31 %	4 650 000	4 700 000
Nordea	2026-12-18	2,51 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2028-01-30	2,97 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2027-01-30	2,84 %	10 840 000	11 000 000
Nordea	2027-10-20	2,52 %	13 250 000	13 500 000
Summa			55 740 000	56 200 000
Varav kortfristig del			17 060 000	39 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 440 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	677	304
Uppl kostn el	9 501	12 292
Uppl kostnad Värme	63 864	64 980
Uppl kostn räntor	214 371	188 160
Uppl kostn vatten	19 748	16 590
Uppl kostnad Sophämtning	8 715	7 979
Uppl kostnad arvoden	76 000	76 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 879	23 879
Förutbet hyror/avgifter	351 703	341 900
Summa	768 458	732 084

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 500 000	63 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 17:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 14:02

DOCUMENT ID:

Sy7dJbc0Wg

ENVELOPE ID:

S1zuyZqCbl-Sy7dJbc0Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Silon Göteborg, 769611-2536 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

76406788418791ebabf0b21cf1e68da85f2b6e262c940928e4931cb8173138b784bf68eeeb1b8078073454c2616c24eb32a4d17945a84bb9e89735f356221b63

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ETHEL ANITA CARLBERG anita.carlberg64@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:04 07.05.2026 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.32.151
2. TOMAS BJELKE tb@luco.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:37 11.05.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.57.66
3. FILIP GRANAT filip_granat@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:15 11.05.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.222.146
4. BO THODAL bosse.thodal@fbsab.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:51 11.05.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.35
5. Arthur Johan Rune Oresjö arthur_jul@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:22 12.05.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.252.28
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:27 12.05.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 17:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 14:02

DOCUMENT ID:

BJBdkb50bl

ENVELOPE ID:

BJmd1bq0bx-BJBdkb50bl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Silon Göteborg.pdf

3 pages

SHA-512:

9a971b45a91d25a575d384d6c5d3a2c78e3f697cad05b
645032b6f6f59ee66faa30396753cf95724b4fa57b77f82
c9f677b8548a5c3490aab0da7c8ca7b4621

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	12.05.2026 17:27	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	12.05.2026 17:26	Low	IP: 80.252.209.68

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

Attachments

No attachments related to this 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