

Brf Silva

Org.nr: 769628-0267

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silva, 769628-0267, med säte i Partille, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Eva Tarsalainen	2025
Ledamot	Jenny Gunnström	2025
Ledamot	Ilmari Tarsalainen	2025
Ledamot	Ajla Radoncic	2025
Ledamot	Nils Nilhamn	2026
Ledamot	Jeanette Hallin	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB
----------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bartosz Radzikowski och Jesper Winstedt.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

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

Fastighetsinformation

Energideklaration för respektive fastighet är utförd 2019-08-07 respektive 2019-08-13.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring t.o.m. 2025-04-30.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. 



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Utemiljö	Träd & Markmiljö i Väst
Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Partille Energi
Mätning El	EcoGuard
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Göteborgs Brand & Säkerhet
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	Göteborg Energi
Serviceavtal ventilation	Servent

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 197 163 kr och planerat underhåll för 76 281 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnad i not 4 avser spackling och målning i tre hyreslägenheter.

Utöver underhållskostnaderna i not 4 har föreningen under räkenskapsåret även haft utgifter till ett belopp av 137 958 kr avseende installation av IMD-utrustning. Upparbetade utgifter för installation av solcellsanläggning till ett belopp av 2 347 995 kr samt installation av IMD-utrustning till ett belopp av 297 153 kr betraktas som tillkommande funktioner till fastigheten och har aktiverats som nya anläggningstillgångar i balansräkningen. Investeringarna kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningskostnader och värdet för respektive tillgång redovisas i not 8 respektive not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 435 856 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 193 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av trapphus, byte av frånluftsfläktar, rensning av ventilationskanaler samt målning av hyreslägenheter.





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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj. Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte, samt 10 expeditionstider för boende där de fått möjligheten att träffa styrelsen vid behov.

14



Styrelsens ord

Under det gångna året har byte av föreningens nyckelsystem slutförts. Bytet omfattade cylindrar och nycklar till ytterdörrar, källare, barnvagnsförråd, cykelförråd samt extraförråd. Vi har även gjort renoveringar i tre av hyresrätterna, gjort en radonmätning samt tagit in en entreprenör för att ansa vårt trädbestånd.

Vi genomförde en upphandling med ett nytt städbolag då vi inte var nöjda med städningen och dessutom fått in flertalet klagomål från våra boende. Vi har även upphandlat ett nytt snöavtal till vintern 2024/2025 som vi hoppas ska fungera bra. Våra trivseregler i föreningen uppdaterades också under det gångna året.

Det har upptäckts ett mindre värmeläckage som per årsredovisningens avlämnande håller på att lokaliseras. Upphandling med entreprenör för jobbet är pågående och vissa boende har blivit involverade där åtkomst till förråd krävdes. Upptäcktes gjorde även att Partillebo hade missat att koppla bort sin p-mätare från gästparkeringen till oss. Detta har åtgärdats och kompensation har erhållits från Partillebo.

Vi började i mars med den individuella mätningen och debiteringen (IMD) av elen för bostadsrättslägenheterna, vilket innebär att lägenheterna betalar baserat på sin egen elförbrukning. Från och med den 17 januari började även våra installerade solceller att producera el och när vi summerar året kan vi notera en signifikant minskning av köpt el för föreningen jämfört med föregående år och även en betydligt lägre elkostnad.

Under året har vi även haft två städdagar, en i april och en i november. Under vårens städdag deltog även Göteborgs Brand & Säkerhet för att informera om brandskyddsarbete och möjligheten gavs även till boende att testa brandsläckare. Brandskyddsarbetet är viktigt för föreningen och skulle någon boende upptäcka att en brandsläckare är förstörd eller saknas önskar styrelsen att detta informeras. Under vinterns städdag var det många boende som deltog och vi bjöd i vanlig ordning på fika, frukt och lättare förtäring. Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla som deltar och det är jättekul med stort engagemang bland de boende.

Styrelsen tackar för det gångna året och önskar även alla nyinflyttade välkomna till föreningen !





Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 108 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 108 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften 2024-01-01 då avgiften höjdes med 4,5 %. I samband med införandet av individuell mätning och debitering av förbrukad el för bostadsrättslägenheterna 2024-03-01 sänktes sedan avgiften med 5 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	6 963	7 005	6 398	6 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	208	- 109	388	136
Förändring av underhållsfond, tkr	1 436	896	1 258	892
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	-253	-184	-57	56
Sparande, kr/kvm	170	165	184	196
Soliditet (%)	55	54	55	51
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	809	817	756	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70	68	69	69
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	798	817	756	740
Driftskostnad, kr/kvm	547	542	484	470
Energikostnad, kr/kvm	273	276	260	265
Ränta, kr/kvm	143	129	86	103
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	193	190	186	182
Skuldsättning, kr/kvm	5 535	5 582	5 623	6 590
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 851	7 088	7 141	8 367
Räntekänslighet (%)	8.47	8.68	9.44	11.3
Snittränta (%)	2.57	2.31	1.52	1.57

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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





Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	54 603 891	8 781 268	6 435 549	- 18 133 530	- 108 843
Disposition enligt föreningsstämma				-108 843	108 843
Avsättning till underhållsfond			1 435 856	-1 435 856	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					208 016
Vid årets slut	54 603 891	8 781 268	7 871 405	- 19 678 229	208 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 18 242 373
Årets resultat före fondändring	208 016
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 435 856
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 19 470 213

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 19 470 213
Totalt	- 19 470 213

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 862 244

6 768 590

Övriga rörelseintäkter

3

100 494

236 488

Summa rörelseintäkter

6 962 738

7 005 078

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 331 121

-4 727 568

Övriga kostnader

5

-297 798

-510 256

Personalkostnader

6

-172 159

-164 944

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-975 307

-820 799

Summa rörelsekostnader

-5 776 385

-6 223 567

RÖRELSERESULTAT

1 186 353

781 511

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

79 445

65 478

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 057 782

-955 832

Summa finansiella poster

-978 337

-890 354

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

208 016

-108 843

RESULTAT FÖRE SKATT

208 016

-108 843

ÅRETS RESULTAT

208 016

-108 843





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	88 862 970	87 470 472
Inventarier, maskiner och installationer	10	277 343	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	2 969 787
Summa materiella anläggningstillgångar		89 140 313	90 440 259
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 140 313	90 440 259
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 553	123 090
Övriga fordringar	11	561 847	48 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	493 889	339 885
Summa kortfristiga fordringar		1 072 289	511 002
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	4 310 039	4 272 165
Summa kassa och bank		4 310 039	4 272 165
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 382 328	4 783 167
SUMMA TILLGÅNGAR		94 522 641	95 223 426



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 603 891	54 603 891
Upplåtelseavgifter		8 781 268	8 781 268
Underhållsfond		7 871 405	6 435 549
Summa bundet eget kapital		71 256 564	69 820 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 678 229	-18 133 529
Årets resultat		208 016	-108 843
Summa fritt eget kapital		-19 470 213	-18 242 372
SUMMA EGET KAPITAL		51 786 351	51 578 336
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14 , 15	0	28 000 000
Summa långfristiga skulder		0	28 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	28 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14 , 15	41 084 058	13 432 158
Mottagna depositioner		9 820	9 820
Leverantörsskulder		691 155	1 174 342
Skatteskulder		11 415	16 855
Övriga skulder		2 671	5 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	937 171	1 006 400
Summa kortfristiga skulder		42 736 290	15 645 090
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		42 736 290	15 645 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 522 641	95 223 426





Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 186 353	781 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	975 307	820 799
Summa	2 161 660	1 602 310
Erhållen ränta	79 445	65 478
Erlagd ränta	-1 057 782	-955 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 183 323	711 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-561 287	-141 146
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-560 701	900 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 335	1 471 099
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 645 148	-2 335 199
Ökning/Minskning av pågående nyanläggning	2 969 787	-2 814 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten	324 639	-5 149 225
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-348 100	-304 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-348 100	-304 075
Årets kassaflöde	37 874	-3 982 201
Likvida medel vid årets början	4 272 165	8 254 366
Likvida medel vid årets slut	4 310 039	4 272 165



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	90
Solcellsanläggning	20
IMD-installation	15
Inventarier, maskiner och installationer	5





Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	4 784 647	4 775 040
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	1 532 808	1 492 787
Hyror p-platser/garage	534 433	488 183
Hyror förråd	10 356	12 580
	2 077 597	1 993 550
Totalt årsavgifter och hyror	6 862 244	6 768 590

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 515	9 439
Elproduktion *	7 438	0
El, individuell mätning och debitering **	64 019	0
Överlåtelseavgifter	11 104	14 128
Övriga intäkter ***	14 419	212 921
	100 495	236 488
Totalt övriga rörelseintäkter	100 495	236 488

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

** Individuell mätning och debitering av förbrukad el fr.o.m. 2024-03-01.

*** Intäkt 2023 inkluderar 173 441 kr vidarefakturerings till entreprenör för byte av låscylindrar samt 25 169 kr vidarefakturerings till medlem.
Vidarefakturerad kostnad redovisas i not 5. 



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	339 563	519 655
Uppvärmning	1 021 929	865 721
Vatten och avlopp	663 236	663 360
Avfallshantering	119 845	122 780
Teknisk förvaltning	441 703	426 075
Serviceavtal	219 507	197 346
Besiktningsskostnader	15 110	14 992
Systematiskt brandskyddsarbete	70 444	111 648
Utemiljö	172 389	89 365
Snöröjning	60 947	122 310
Bevakningskostnader	3 116	3 116
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 125	8 048
Kommunikationskostnader	9 147	12 524
Kabel-TV	34 068	38 000
Försäkringar	102 774	92 741
Förbrukningsmaterial	7 509	10 841
Hyressättningsavgift	0	2 736
Hyreskostnader	594 786	566 719
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	163 480	157 832

4 057 678

4 025 809

Reparationer

Huskropp	4 853	4 411
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 054	9 504
Bostäder	56 143	43 196
Markytor	4 475	11 025
Vattenskador	39 218	6 853
Övrigt	11 640	27 025
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	25 845	3 750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 754	48 960
Värme, installationer	7 093	16 794
Ventilation, installationer	0	2 663
El, installationer	12 395	9 753
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 694	6 280

197 164

190 214

Planerat underhåll

Huskropp, tak	0	312 600
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	164 571
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	26 275
Bostäder	76 281	0
Ventilation, installationer	0	8 100

76 281

511 546

Totalt fastighetskostnader

4 331 123

4 727 569





Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 810	7 810
Förvaltningskostnader	204 480	226 884
Revision	28 525	24 325
Tele och post	9 967	12 678
Jurist- och advokatkostnader	4 160	20 261
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 144	7 959
Kontorsmateriel och trycksaker	13 491	3 231
Bankkostnader	4 666	1 550
Frakter och transporter	1 500	0
IT-tjänster	0	236
Övriga externa tjänster	10 058	0
Övriga externa kostnader *	1 999	205 322
Totalt övriga kostnader	297 800	510 256

* Kostnad 2023 inkluderar 173 441 kr vidarefakturerad kostnad till entreprenör för byte av låscylindrar samt 25 169 kr vidarefakturerad kostnad till medlem. Intäkt från vidarefaktureringar redovisas i not 3.

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Valberedning	6 000	6 000
Styrelsen		
Styrelsearvode	125 000	120 000
Sociala kostnader	41 159	38 944
	166 159	158 944
Totalt personalkostnader	172 159	164 944

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	955 497	820 799
Inventarier, maskiner och installationer	19 810	0
	975 307	820 799
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	975 307	820 799

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa:	56 000 000	56 000 000





Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	74 483 107	72 147 908
Mark	27 481 244	27 481 244
Pågående nyanläggningar	2 969 787	155 761
Årets anskaffning byggnader	2 347 995	2 335 199
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-2 969 787	2 814 026
Utgående anskaffningsvärden	104 312 346	104 934 138
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 14 493 879	- 13 673 080
Årets avskrivning på byggnader	- 955 497	- 820 799
Utgående avskrivningar	-15 449 376	-14 493 879
Utgående redovisat värde	88 862 970	90 440 259
<i>Varav</i>		
Byggnader	61 381 726	59 989 228
Mark	27 481 244	27 481 244
Pågående nyanläggningar	0	2 969 787
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	58 375	58 375
Årets anskaffningar	297 153	0
Utgående anskaffningsvärden	355 528	58 375
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 58 375	- 58 375
Årets avskrivningar	- 19 810	0
Utgående avskrivningar	- 78 185	- 58 375
Utgående redovisat värde	277 343	0
Not 11. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	48 600	1 273
Momsfordran	491 467	46 696
Övriga kortfristiga fordringar	21 780	58
Summa	561 847	48 027
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	35 780	3 945
Förutbetald försäkring	35 227	32 319
Förutbetalda kostnader	422 882	303 621
Summa	493 889	339 885
Not 13. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 464 598	1 105 074
Transaktionskonto Länsförsäkringar	378 064	764 054
SBAB-konto	1 644 869	1 594 198
Placeringskonto Länsförsäkringar	822 508	808 839
Summa	4 310 039	4 272 165

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



Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	41 084 058	13 432 158
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	28 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	41 084 058	41 432 158

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB	2025-02-14	1,26 %	14 000 000	14 000 000
Fastighetslån SBAB	2025-02-14	3,58 %	1 867 233	1 939 233
Fastighetslån SBAB	2025-03-20	1,99 %	14 000 000	14 000 000
Fastighetslån SBAB	2025-03-21	3,31 %	6 691 825	6 867 925
Fastighetslån SBAB	2025-05-12	3,60 %	4 525 000	4 625 000
Summa skulder till kreditinstitut			41 084 058	41 432 158
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 084 058	-13 432 158
			0	28 000 000

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

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	172 160	164 953
Upplupna räntekostnader	1 138	0
Förutbetalda intäkter	540 964	567 421
Upplupna revisionsarvoden	26 700	24 300
Upplupna kostnader	196 209	249 726
Summa	937 171	1 006 400

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2025 tecknades upplåtelseavtal för två lägenheter med tillträdesdag i mars respektive juni. Dessa upplåtelser avser en tidigare hyreslägenhet där hyresgäst flyttat ut samt den tidigare tvättstugan som byggdes om till lägenhet under 2023. Handpenningar har erhållits under februari och slutlikvid erhålles i samband med tillträde för respektive lägenhet.





Underskrifter

Partille, 2025-04-22

Eva Tarsalainen
Ordförande

Jenny Gunnström
Ledamot

Ilmari Tarsalainen
Ledamot

Ajla Radoncic
Ledamot

Nils Nilhamn
Ledamot

Jeanette Hallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23

BoRevision i Sverige AB
Malin Johannesson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silva för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. ⁶⁾

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silva för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23/4 2025



Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor