

Årsredovisning

RB BRF Silfverdalen
Org nr: 7164178050

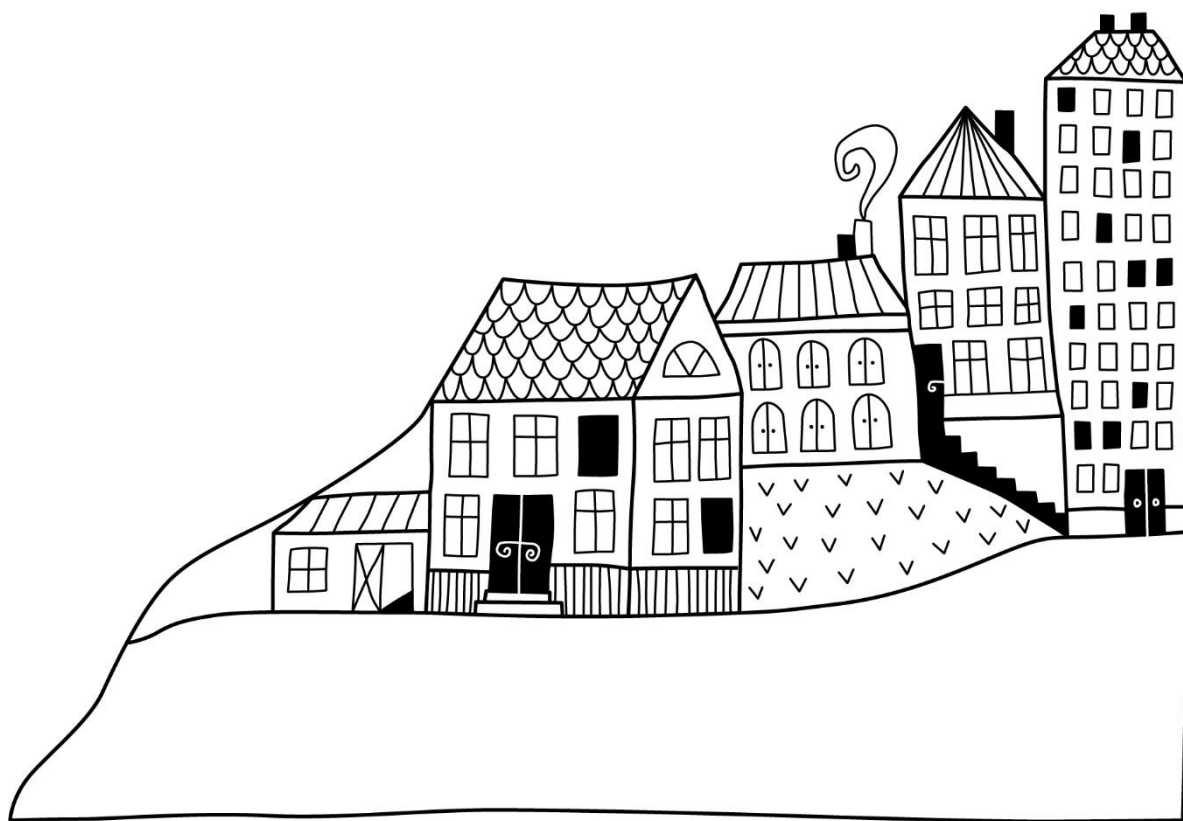
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Silfverdalen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Huddinge Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-07.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av minskade driftskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 022 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 657 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kören 9 och Kvintetten 7 i Huddinge kommun. På fastigheterna finns 22 byggnader med 123 lägenheter samt 1 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1983–1984. Fastigheternas adress är Körsångarvägen 1–151 och Kvintettvägen 2–96 i Skogås.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Totalt
78	32	13	123

Dessutom tillkommer

Föreningslokal	P-platser	Garage
1	64, varav 10 är gästparkering	92, varav 2 används som förråd

Bostadsarea 12 103 m²

Lokalarea 107 m²

Årets taxeringsvärde 248 346 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 248 346 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
El (nätägare)	Vattenfall AB
El (leverantör)	Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Bredband/kabel-tv	Tele2 Sverige AB
Jouravtal	Riksbyggen
Microsoft	Microsoft

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 478 tkr och planerat underhåll för 40 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Vidare har en investering i föreningens ventilationssystem om 3,6 mkr utförts, detta påverkar inte årets resultat då det ökat byggnadens värde.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer VVC pump	40 313

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Idbrant	Ordförande	
Martin Woszczyński	Vice ordförande	
Alicia Lönnberg	Ledamot	
Kazimiera Kurzydło	Ledamot	
Birgitta Brander Jakobsson	Ledamot	
Eva Svenson	Ledamot	
Helena Wester	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Norbergh	Suppleant	
Ludwig Bergenstråle	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor Förtroendevald revisor	
Eva Andersson		

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Brikell	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Brikell	
Sofie Källström	
Sofie Loftenius	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen fokuserat på att stärka fastighetens tekniska status och föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Följande händelser är av särskild betydelse:

- **Investering i ventilationssystem:** Föreningen har genomfört ett omfattande byte av fastighetens ventilationssystem till en total kostnad av 3 659 130 kr. Syftet med investeringen är att säkerställa ett gott inomhusklimat och förbättra fastighetens energieffektivitet. Detta projekt finansierades helt med föreningens egna likvida medel, vilket innebär att inga nya lån har tagits upp under året. Vid årets slut uppgick de likvida medlen till **6 188 240 kr**.
- **Minskade kostnader för snöröjning:** Kostnaderna för snö- och halkbekämpning uppgick till 44 579 kr, vilket är en betydande minskning jämfört med föregående års 184 150 kr. Denna besparing förklaras främst av att vinterperioden under räkenskapsåret var ovanligt mild.
- **Momsregistrering och skattereglering:** Föreningen har under året genomgått en momsregistrering för att formalisera hanteringen av uttagsskatt på eget arbete. I samband med detta har en engångsreglering av skatt avseende tidigare perioder genomförts, vilket medfört en temporär ökning av personalkostnaderna i Not 6 (uttagsskatt uppgick till 161 980 kr jämfört med 100 321 kr föregående år).
- **Avgifter:** Efter den avgiftshöjning på 10 % som genomfördes den 1 april 2024, har styrelsen kunnat besluta om oförändrade årsavgifter för det kommande året tack vare det förbättrade driftresultatet.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2024 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 021	11 645	10 572	9 847	9 481
Resultat efter finansiella poster*	635	-58	-2 642	1 850	-1 320
Resultat exkl avskrivningar	2 657	1 837	-747	3 182	-543
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 457	835	-1 952	1 977	-1 748
Årets kassaflöde	-1 046	485	-1 063	1 604	-5 112
Soliditet %*	19	18	18	20	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	82	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	937	916	826	768	746
Driftkostnader kr/kvm	467	539	697	476	637
Energikostnad kr/kvm*	211	215	181	163	147
Sparande kr/kvm*	221	193	116	261	-2
Skuldsättning kr/kvm*	5 621	5 656	5 690	5 690	4 888
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 671	5706	5 741	5 741	4 931
Räntekänslighet %*	6,1	6,2	6,9	7,5	6,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 160 960	7 380 627	4 402 194	-57 938
Disposition enl. årsstämmobeslut			-57 938	57 938
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 313	40 313	
Årets resultat				634 766
Vid årets slut	4 160 960	8 540 314	3 184 569	634 766

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 344 256
Årets resultat	634 766
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 313
Summa	3 819 335

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 819 335**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 020 991	11 644 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 804	396 534
Summa		12 061 795	12 041 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 703 924	-6 581 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-612 165	-442 917
Personalkostnader	Not 6	-1 350 285	-1 138 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 022 490	-1 894 580
Summa rörelsekostnader		-9 688 864	-10 058 318
Rörelseresultat		2 372 931	1 982 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 274	72 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 777 438	-2 113 056
Summa finansiella poster		-1 738 165	-2 040 793
Resultat efter finansiella poster		634 766	-57 938
Årets resultat		634 766	-57 938



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	79 299 053	77 652 274
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	329 145	16 800
Summa materiella anläggningstillgångar		79 628 198	77 669 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 025 000	1 025 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		80 653 198	78 694 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-173	13 725
Övriga fordringar	Not 12	242 404	275 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	739 882	655 837
Summa kortfristiga fordringar		982 113	945 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 188 240	7 234 360
Summa kassa och bank		6 188 240	7 234 360
Summa omsättningstillgångar		7 170 353	8 179 425
Summa tillgångar		87 823 551	86 873 499



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 160 960	4 160 960
Fond för yttre underhåll	8 540 314	7 380 627
Summa bundet eget kapital	12 701 274	11 541 587
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 184 568	4 402 194
Årets resultat	634 766	-57 938
Summa fritt eget kapital	3 819 335	4 344 256
Summa eget kapital	16 520 609	15 885 842
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	0	11 621 700
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	68 637 433
Leverantörsskulder		380 541
Skatteskulder	Not 16	112 795
Övriga skulder		543 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 628 992
Summa kortfristiga skulder	71 302 942	59 365 957
Summa eget kapital och skulder	87 823 551	86 873 499



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 372 931	1 982 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 022 490	1 894 580
	4 395 421	3 877 435
Erhållen ränta	4 226	72 263
Erlagd ränta	-1 809 612	-2 132 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 590 034	1 816 923
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 000	-325 434
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	769 102	-588 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 590 034	903 431
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-3 659 130	0
Investeringar i inventarier	-322 484	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 981 614	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-421 642	-418 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-421 642	-418 220
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 046 120	485 211
Likvida medel vid årets början	7 234 360	6 749 149
Likvida medel vid årets slut	6 188 240	7 234 360
Kassa och Bank BR	6 188 240	7 234 360



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader		
Stomme	Komponent	120 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	Komponent	20-50 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m.	Komponent	20-50 år
Inre ytskikt m.m.	Komponent	10-15 år
Djupbehållare	Komponent	20 år
Arbetsfordon Bil	Komponent	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 342 244	11 084 436
Hyror, garage	432 000	431 048
Hyror, p-platser	127 198	127 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 844	-14 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 441	-4 800
Elavgifter laddstolpe	73 890	0
Övriga lokalintäkter	28 389	0
Övriga ersättningar	34 566	21 405
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	0
Summa nettoomsättning	12 020 991	11 644 639

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	6 281	4 160
Övriga rörelseintäkter	34 523	178 741
Försäkringsersättningar	0	213 633
Summa övriga rörelseintäkter	40 804	396 534

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-40 313	-516 844
Reparationer	-477 946	-971 695
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 239 102	-1 171 575
Försäkringspremier	-574 306	-517 427
Kabel- och digital-TV	-78 434	-38 620
Återbäring från Riksbyggen	1 000	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 218	-6 744
Serviceavtal	-20 364	-21 604
Obligatoriska besiktningar	-44 092	-20 648
Bevakningskostnader	-60 736	0
Snö- och halkbekämpning	-44 579	-184 150
Förbrukningsinventarier	-106 478	-119 223
Fordons- och maskinkostnader	-12 990	-1 348
Frakter och transporter	-250	0
Vatten	-562 508	-482 528
Fastighetsel	-155 008	-142 100
Uppvärmning	-1 858 864	-1 997 361
Sophantering och återvinning	-321 327	-298 516
Förvaltningsarvode drift	-77 409	-91 794
Summa driftskostnader	-5 703 924	-6 581 975



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-265 701	-229 578
Lokalkostnader	-2 250	0
IT-kostnader	-68 470	-51 231
Arvode, yrkesrevisorer	-29 030	-31 095
Övriga förvaltningskostnader	-140 981	-56 707
Kreditupplysningar	-11 602	-12 514
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 426	-16 089
Representation	-15 200	0
Kontorsmateriel	-24 180	-11 984
Telefon och porto	-7 022	-6 052
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-70
Medlems- och föreningsavgifter	-6 150	-7 045
Konsultarvoden	0	-97
Bankkostnader	-5 708	-5 564
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 681
Övriga externa kostnader	-2 444	-210
Summa övriga externa kostnader	-612 165	-442 917

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-524 786	-405 345
Uttagsskatt *	-161 980	-100 321
Styrelsearvoden	-323 600	-327 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 950	-25 400
Övriga kostnadsersättningar	0	-845
Pensionskostnader	-35 484	-21 646
Övriga personalkostnader	-18 558	-11 344
Sociala kostnader	-250 928	-246 496
Summa personalkostnader	-1 350 285	-1 138 847

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

* Ökningen av uttagsskatt för 2025 beror på en engångsreglering av tidigare års ej redovisad skatt i samband med föreningens momsregistrering.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 995 670	-1 873 699
Avskrivning Markinventarier	-16 681	-16 681
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 423	-4 200
Avskrivning Installationer	-3 716	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 022 490	-1 894 580



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 770 032	-2 110 158
Övriga räntekostnader	-7 406	-2 838
Övriga finansiella kostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 777 438	-2 113 056

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	106 599 133	106 599 133
Mark	3 600 000	3 600 000
Djupbehållare	333 619	333 619
	110 532 752	110 532 752
Årets anskaffningar		
Byggnader (ventilationssystem)	3 659 130	
	3 659 130	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	114 191 882	110 532 752

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-32 747 030	-30 873 331
Djupbehållare	-133 448	-116 777
	-32 880 478	-30 990 098
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 995 670	-1 873 699
Årets avskrivning djupbehållare	-16 681	-16 681
	-2 012 351	-1 890 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 892 829	-32 880 478

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	75 515 563	73 852 103
Mark	3 600 000	3 600 000
Djupbehållare	183 490	200 171
Totalt taxeringsvärde	248 346 000	248 346 000
Varav		
<i>varav byggnader</i>	<i>145 272 000</i>	<i>145 272 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>103 074 000</i>	<i>103 074 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Arbetsfordon	42 000	42 000
Installationer	471 391	471 391
	513 391	513 391
Årets anskaffningar		
Arbetsfordon	0	0
Installationer	55 740	
Bilar och andra transportmedel	266 744	
	322 484	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	835 875	513 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Arbetsfordon	-25 200	-21 000
Installationer	-471 391	-471 391
Bilar och andra transportmedel	0	0
	-496 591	-492 391
Årets avskrivningar		
Arbetsfordon	-4 200	-4 200
Installationer	-3 716	
Bilar och andra transportmedel	-2 223	
	-10 139	-4 200
Akkumulerade avskrivningar		
Arbetsfordon	-29 400	-25 200
Installationer	-475 107	-471 391
Bilar och andra transportmedel	-2 223	
	-506 730	-496 591
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-506 730	-496 591
Restvärde enligt plan vid årets slut	329 145	16 800
Varav		
Arbetsfordon	12 600	16 800
Installationer	52 024	0
Bilar och andra transportmedel	264 521	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 025 000	1 025 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 025 000	1 025 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	242 404	275 503
Summa övriga fordringar	242 404	275 503

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 048	0
Förutbetalda försäkringspremier	612 018	574 306
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 558	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 615	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	653	16 273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 990	65 258
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	739 882	655 837

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 158 989	2 174 816
Transaktionskonto	4 029 251	5 059 544
Summa kassa och bank	6 188 240	7 234 360

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	68 637 433	69 059 075
Kortfristig del av långfristigt lån	-68 637 433	-57 437 375
Långfristig skuld vid årets slut	0	11 621 700

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,40%	2025-05-28	11 243 319,00	-11 156 677,00	86 642,00	0,00
SBAB	2,40%	2025-08-11	14 180 015,00	-14 055 015,00	125 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,26%	2026-03-11	9 742 500,00	0,00	0,00	9 742 500,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-07-13	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2026-01-30	12 226 541,00	0,00	0,00	12 226 541,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-02-12	0,00	25 211 692,00	210 000,00	25 001 692,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2026-06-01	11 666 700,00	0,00	0,00	11 666 700,00
Summa			69 059 075,00	0,00	421 642,00	68 637 433,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 lån om totalt 68 637 433 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	112 795	156 442
Summa skatteskulder	112 795	156 442

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	93 884	52 105
Upplupna räntekostnader	218 657	250 831
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 709	0
Upplupna elkostnader	16 692	15 584
Upplupna vattenavgifter	47 402	40 647
Upplupna värmekostnader	225 635	237 765
Upplupna kostnader för renhållning	33 920	61 322
Upplupna revisionsarvoden	29 000	28 970
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 306	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	933 788	673 171
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 628 992	1 360 396

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	90 087 000	90 087 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-01.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mathias Idbrant,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kazimiera Kurzydlo,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martin Woszczyński,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Brander Jakobsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva Svenson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helena Wester,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alicia Lönnberg,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Extern revisor

Eva Andersson
Föreningsvald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557575956131

Dokument

Silfverdalen 2025 Årsredovisning
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-21 10:02:18 CEST (+0200) av Carolin Hellund (CH)
Färdigställt 2026-04-24 11:33:04 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Mathias Idbrant (MI)
mathias.idbrant@silfverdalen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATHIAS NILSSON IDBRANT"
Signerade 2026-04-21 10:23:02 CEST (+0200)

Martin Woszczynski (MW)
martin.woszczynski@silfverdalen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Marcin Woszczynski"
Signerade 2026-04-21 13:17:37 CEST (+0200)

Eva Svenson (ES)
eva.andblom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ANDBLOM SVENSON"
Signerade 2026-04-22 15:40:32 CEST (+0200)

Alicia Lönnberg (AL)
alicia.stromberg@silfverdalen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALICIA STRÖMBERG"
Signerade 2026-04-21 10:49:48 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575956131

Kazimiera Kurzydla (KK)
katarina.kurzydlo@silfverdalen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KAZIMIERA KURZYDLO"
Signerade 2026-04-22 21:53:47 CEST (+0200)

Birgitta Brander Jakobsson (BBJ)
birgitta@silfverdalen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA BRANDER JAKOBSSON"
Signerade 2026-04-22 18:27:48 CEST (+0200)

Helena Wester (HW)
helena.wester@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tiina
Helena Wester"
Signerade 2026-04-21 12:33:02 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2026-04-24 11:33:04 CEST (+0200)

Eva Andersson (EA)
evaander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
CAROLINE ANDERSSON"
Signerade 2026-04-22 22:01:37 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575956131

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen, org.nr 716417-8050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen för år 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 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. 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 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 trygghetssätt.

Revisorns 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Eva Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575958188

Dokument

Rev.ber. RB Brf Silfverdalen
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-21 10:07:33 CEST (+0200) av Carolin
Hellund (CH)
Färdigställt 2026-04-24 11:33:53 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2026-04-24 11:33:53 CEST (+0200)

Eva Andersson (EA)
evaander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
CAROLINE ANDERSSON"
Signerade 2026-04-22 00:26:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

