

Årsredovisning 2025

Brf Silverlönnen

769622-5817



Välkommen till årsredovisningen för Brf Silverlön

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15 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:

Pudeln 2 och Fågelhunden 33 i Sundbyberg.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 178 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 526 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Minnema Lindhé	Ordförande
Jacob Koseyan	Styrelseledamot
Patrik Gustav Chammas	Styrelseledamot
Isa Poté	Styrelseledamot
Luisa Piuza Lindstrand	Styrelseledamot
Marc Chammas	Suppleant
Mahan Hashemizadeh	Suppleant
Christopher Josefsson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledarmöterna.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-06. Konstituerande styrelsemöte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2022** ● Avloppsstammar, spolning
- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll. Målning cykelförråd. Installation av fler laddstolpar.

Planerade underhåll

- 2026** ● Avloppsstammar, spolning
- 2027** ● Byte av tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan
- 2028** ● Målning av entréportar och barnvagsrum

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Sundbyberg Avfall Och Vatten AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Elnät och fastighetsel	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetslån	Handelsbanken, Nordea
Fastighetsskötsel gård	Craft Tech Sverige AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hämtning av källsortering	Prezero Recycling AB
Hissar	OTIS AB
Laddstolpar	Compleo CS Nordic AB
Städ	Städpulsen AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Telefoni, bredband och TV	Telia Sverige AB
Varmvattenmätning	Brunata AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 5% inför 2025 för att proaktivt möta högre förutspådda taxebundna kostnader. Den fleråriga ekonomiska planen förutsätter avgiftshöjningar i takt med inflation på föreningens kostnader. Inför 2026 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2% ytterligare för att vidare säkra föreningens ekonomiska utrymme att följa den etablerade amorteringsplanen (minst 3% av fastighetslånet

vid årets början) och ombesörja fastigheternas underhållsbehov enligt den 50-åriga underhållsplanen.

I början på december löpte en lånedel ut motsvarande ca 10 MSEK, denna tecknades om med rörlig 3-månaders ränta då planen är att skjuta på omförhandling av låneräntor till ett mer fördelaktigt tillfälle under första kvartalet av 2026.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024
Nettoomsättning	6 266 727	6 086 809
Resultat efter fin. poster	-317 323	217 957
Soliditet (%)	80	80
Yttre fond	1 258 569	1 318 869
Taxeringsvärde	233 876 000	213 058 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	877	823
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	81,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 164	7399
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 881	6074
Sparande / kvm totalyta, kr	158	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,45
Räntekänslighet (%)	8,17	8,99

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 vatten (totalt 124 118 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat följer budget och hänför sig huvudsakligen till ökade räntekostnader till följd av det högre ränteläget.

Resultatet är i linje med föreningens långsiktiga ekonomiska plan. Föreningen uppvisade ett positivt kassaflöde, även efter amorteringar enligt fastställt plan, vilket successivt minskar skuldsättningen och därmed räntekostnaderna framgent.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 810 000	-	-	53 810 000
Upplåtelseavgifter	126 745 000	-	-	126 745 000
Fond, yttre underhåll	1 318 869	-	-60 300	1 258 569
Balanserat resultat	-1 285 232	217 957	60 300	-1 006 975
Årets resultat	217 957	-217 957	-317 323	-317 323
Eget kapital	180 806 594	0	-317 323	180 489 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 006 975
Årets resultat	-317 323
Totalt	-1 324 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	154 450
Att från yttre fond i anspråk ta	-16 213
Balanseras i ny räkning	-1 462 535
	-1 324 298

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	6 266 728	5 936 860
Övriga rörelseintäkter	3	134 902	285 184
Summa rörelseintäkter		6 401 629	6 222 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 743 657	-3 462 492
Övriga externa kostnader	9	-226 597	-251 779
Personalkostnader	10	-165 619	-148 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 488 744	-1 480 512
Summa rörelsekostnader		-5 624 617	-5 343 754
RÖRELSERESULTAT		777 012	878 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		422	11 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 094 757	-671 541
Summa finansiella poster		-1 094 335	-660 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-317 323	217 957
ÅRETS RESULTAT		-317 323	217 957

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	224 477 395	225 957 907
Maskiner och inventarier	13	115 257	0
Pågående projekt	14	19 163	222 294
Summa materiella anläggningstillgångar		224 611 815	226 180 201
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		224 611 815	226 180 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 609	18 602
Övriga fordringar	15	18 949	141 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	185 029	146 373
Summa kortfristiga fordringar		237 587	306 690
Kassa och bank			
Kassa och bank		937 538	924 742
Summa kassa och bank		937 538	924 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 175 125	1 231 431
SUMMA TILLGÅNGAR		225 786 940	227 411 632

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 555 000	180 555 000
Fond för yttre underhåll		1 258 569	1 318 869
Summa bundet eget kapital		181 813 569	181 873 869
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 006 975	-1 285 232
Årets resultat		-317 323	217 957
Summa fritt eget kapital		-1 324 298	-1 067 275
SUMMA EGET KAPITAL		180 489 271	180 806 594
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	29 116 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		29 116 000	5 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 143 600	40 109 600
Leverantörsskulder		105 556	130 357
Skatteskulder		136 420	0
Övriga kortfristiga skulder		-6 107	371 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	802 200	393 153
Summa kortfristiga skulder		16 181 669	41 005 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 786 940	227 411 632

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	777 012	878 291
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 488 744	1 480 512
	2 265 756	2 358 803
Erhållen ränta	422	11 207
Erlagd ränta	-1 181 912	-622 265
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 084 266	1 747 745
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	69 103	-225 978
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	229 785	-57 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 383 154	1 464 516
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	79 643	-222 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	79 643	-222 294
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 450 000	-1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 450 000	-1 450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	12 796	-207 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	924 742	1 132 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	937 538	924 742

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Silverlönner är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 991 557	4 756 975
Hysesintäkter, lokaler	105 227	65 312
Hysesintäkter, p-platser	623 725	625 049
Kabel-TV/Bredband	302 100	211 680
Vatten	98 238	112 567
Övriga intäkter	145 881	165 277
Summa	6 266 728	5 936 860

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3 834	-3
Övriga intäkter	90 220	249 390
Försäkringsersättning	40 848	35 797
Summa	134 902	285 184

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	91 756	224 306
Besiktning och service	277 318	299 689
Städning	193 842	169 282
Trädgårdsarbete	175 358	0
Övrigt	11 798	16 612
Snöskottning	13 698	27 452
Summa	763 770	737 341

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 928	0
Tvättstuga	25 250	28 250
Trapphus/port/entr	0	5 043
Soprum/miljöanläggning	1 181	0
Dörrar och lås/porttele	57 409	24 099
Övriga gemensamma utrymmen	1 563	17 460
VA	258 944	56 348
Värme	3 744	160 112
Ventilation	127 681	0
El	23 550	44 906
Hissar	23 081	6 211
Tak	21 125	0
Garage och p-platser	34 116	44 529
Försäkringsärende/vattenskada	136 102	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	137 114
Temp. rep und eller projekt	9 113	0
Summa	725 787	524 072

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	15 058	0
Tvättstuga	781	0
Dörrar och lås/porttele	374	0
VA	0	60 300
Summa	16 213	60 300

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	441 037	491 158
Uppvärmning	507 420	575 656
Vatten	405 109	366 260
Sophämtning	269 496	363 357
Summa	1 623 062	1 796 430

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	127 747	82 416
Bredband/Kabeltv	217 476	199 353
Arvode teknisk förvaltning	71 815	0
Fastighetsskatt	192 760	62 580
Summa	609 798	344 349

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	878	37 325
Programvaror	459	0
Övriga förvaltningskostnader	99 480	54 412
Revisionsarvoden	19 550	36 563
Ekonomisk förvaltning	106 230	123 479
Summa	226 597	251 779

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 024	114 600
Löner, arbetare	10 000	0
Sociala avgifter	39 595	34 371
Summa	165 619	148 971

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 094 449	671 541
Övriga räntekostnader	308	0
Summa	1 094 757	671 541

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	242 500 000	242 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	242 500 000	242 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 542 093	-15 061 581
Årets avskrivning	-1 480 512	-1 480 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 022 605	-16 542 093
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	224 477 395	225 957 907
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 125 500</i>	<i>64 125 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	175 800 000	147 506 000
Taxeringsvärde mark	58 076 000	65 552 000
Summa	233 876 000	213 058 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	123 489	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 489	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-8 232	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 232	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 257	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	222 294	0
Årets investeringar	315 506	469 271
Omfört till Byggnad	-518 637	-246 977
Summa pågående arbeten	19 163	222 294

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 649	598
Skattefordringar	12 300	141 117
Summa	18 949	141 715

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 018	146 373
Fastighetsskötsel	23 989	0
Försäkringspremier	43 272	0
Förvaltning	20 750	0
Summa	185 029	146 373

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-12-01	2,36 %	9 543 600	7 668 500
Stadshypotek ab	2026-03-01	3,92 %	5 600 000	7 050 000
Nordea Hypotek	2029-02-21	2,96 %	9 116 000	6 958 500
Nordea Hypotek	2028-02-16	2,81 %	10 000 000	9 543 600
Nordea Hypotek	2027-02-17	2,69 %	10 000 000	14 479 000
Summa			44 259 600	45 709 600
Varav kortfristig del			15 143 600	40 109 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 659 600 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 830	12 294
El	35 744	53 094
Uppvärmning	82 840	69 235
Utgiftsräntor	18 695	105 850
Löner	117 600	116 176
Sociala avgifter	36 949	36 503
Förutbetalda avgifter/hyror	504 542	0
Summa	802 200	393 153

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Sundbyberg

Isa Poté
Styrelseledamot

Jacob Koseyan
Styrelseledamot

Luisa Piuza Lindstrand
Styrelseledamot

Magnus Minnema Lindhé
Ordförande

Patrik Gustav Chammas
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 12:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 14:23

DOCUMENT ID:

S1xynVUCH-g

ENVELOPE ID:

BJk2EIAhWe-S1xynVUCH-g

DOCUMENT NAME:

Brf Silverlöhnen, 769622-5817 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5b4bfaa0e467a5a06a570f3c71014af6b5ba11b3307b9ef
103b4194d96628642e38999787fae7783cb8ce3ff255a6
3533052716604a6ea56db521d87a3628649

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. Thor Magnus Minnema Lindhé lindhee@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:36 16.04.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.20.194
2. JACOB KOSEYAN j.koseyan@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:31 17.04.2026 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 151.253.174.29
3. Patrik Gustav Chammas chammaspatrik0@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:38 17.04.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.171.14
4. ISA POTÉ aisa.bah@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:43 17.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.82.226
5. Maria Luisa Piuza Lindstrand luisalindstrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:46 17.04.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 62.95.47.254
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:43 17.04.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* 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 Bostadsrättsföreningen Silverlönnen,
769622-5817**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Silverlönnen** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Silverlönnen**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 12:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 14:23

DOCUMENT ID:

HkxynEIChWe

ENVELOPE ID:

Syy3VLA3Zg-HkxynEIChWe

DOCUMENT NAME:

RB Silverlöhnen.pdf

2 pages

SHA-512:

a593c5a93c21273da85e399debd0f25b5ae06a4ce5727b
55d85ce714fafb18be679eaad34ccede2ca1e22d08242c
e2dd12e4a56371d5f8f0019b8e4f8f5fd460

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	17.04.2026 12:42	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	17.04.2026 12:42	Low	IP: 194.179.134.194

* 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

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

 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