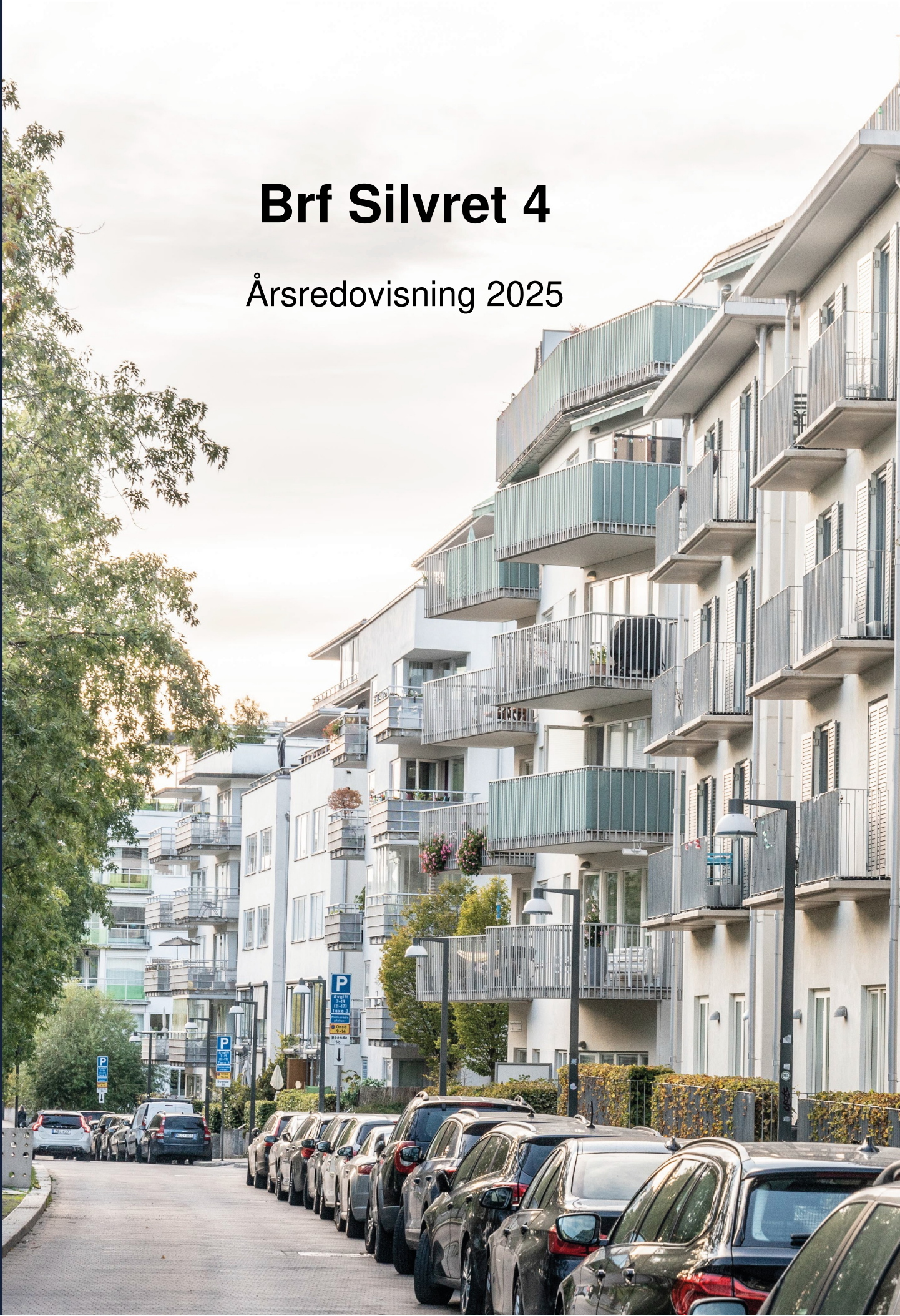


Brf Silvret 4

Årsredovisning 2025



Brf Silvret 4

Org.nr: 769621-3227

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Silvret 4, organisationsnummer 769621-3227, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Silvret 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010.

Ekonomisk plan registrerades år 2011.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2011.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

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.

Försäkring

Föreningens fastighet är försäkrad hos Brandkontoret. Denna försäkring omfattar även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Karin Grandvaux
Ledamot	Stefan Haglund
Ledamot	Hans-Åke Hellgren
Ledamot	Karin Frisk
Suppleant	Maria Ekelund

Revisor

Extern revisor David Walman

Valberedning

Valberedningen har bestått av Margareta Wingård och Margareta Byléhn

Information om fastigheten

Taxeringsvärdet är 54 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 39 000 000 kr och markvärde 15 000 000 kr.
Markarealen för tomten uppgår till 2 969 kvadratmeter.
Fastighetsbeteckning: Silvret 4 i Stockholm

Föreningens adresser:

Nickelgränd 3/ Grimstagatan 34, Vällingby

Nybyggnadsår: 2002

Värdeår: 2002

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	6	396
3 rok	7	532
4 rok	5	485
5 rok	6	642
Summa	24	2 055

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	1	97

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Förråd	6	34
Totalyta (m²):		2 186

P-platser

	Antal platser
	18

Förvaltning

Ingen extern teknisk förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Delagott Real Estate AB
Övervakningsavtal av bergvärmesystemet	Energipartner AB
Hämtning källsorterat avfall	Remondis Sweden AB
Jourabonnemang	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning vintern 24/25	Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB
Entrémattor	Logomattan AB
Trappstädning (avslutat februari 2026)	Smart Förvaltning Sverige AB
Elhandel	Energi2 Elhandel AB
Internet för medlemmarna	Bredband2 AB
Tele2 play grund TV för medlemmarna	Tele2 Sverige AB
IMD Avläsning och debiteringsfil till Delagott	Nordic Propeye
Drift och support av laddstationer för elbilar	Caiflow AB
Entrémattor fr o m okt 2025	Elis textil service AB
Snöröjning vintern 25/26	Björn entreprenad AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019-02-13
Underhållsplanens tidshorisont: 29 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissens kretskort utbytt	2021	
Stamspolning i hela fastigheten	2021	
Utredning med brandtekniker	2021	Ventilationstekniskt brandskydd
Utredning vattentryck	2021	
Utredning av bypass	2021	Utredning om behovet av bypass förbi återvinningsaggregat
Arborist klippte ner träd	2021	Vid hyresgästens balkong
Ny styrdator till hissen	2023	
Uppgradering av nödtelefon till 4G VoLTE	2023	Hissen
Utbyte av magnetbrytare för avsaktning	2023	Hissen
Renovering av entrépartierna	2023	slipning och oljning av träpartier
Fasadrengöring	2024	Norra sidan av fasaden
Installation av ny porttelefon	2024	
Lackning av träpaneler på balkongerna	2025	
Målning parkeringsrutor	2026	
Nytt staket på parkering	2026	För att förhindra smitväg.
OVK	2026	
Stamspolning, hela fastigheten	2026	
Inspektion takets skick	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret 2025 haft regelbundna möten och arbetat aktivt med förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi samt med frågor rörande trivsel, trygghet och långsiktig utveckling.

Arbetet har under året till stor del fokuserat på fastighetens löpande drift och underhåll. Åtgärder har genomförts och planerats avseende bland annat balkongernas träpaneler, ventilation, belysning samt asfalten vid parkeringsytor. I samarbete med grannföreningen Silvereken har arborister anlåtats för trädbeskrning runt föreningarnas tomt.

Förberedelser har även inletts inför kommande obligatorisk ventilationskontroll (OVK), stamspolning och radonmätning planerad till 2026.

Styrelsen har vidare arbetat med förbättringar av utemiljö och gemensamma ytor, bland annat genom beslut om åtgärder för att förhindra obehörig passage vid parkeringen. Parkeringsfrågor har hanterats löpande, inklusive fördelning av platser för elbilsaddning.

Styrelsen har haft fokus på en ansvarsfull ekonomisk förvaltning. Under året har beslut fattats avseende amortering av föreningens lån samt placering av likvida medel på räntebärande konton.

Styrelsen beslutade under året att höja avgifterna med 5 procent samt att inte genomföra någon ytterligare höjning av medlemmarnas årsavgifter för 2026, med möjlighet till omprövning vid förändrade ekonomiska förutsättningar.

Frågor kopplade till ordning och säkerhet har hanterats under året. Installation av övervakningskameror i entrén har utretts men inte slutligt beslutats. Styrelsen har även arbetat med mer långsiktiga frågor såsom utredning av möjligheten till solceller samt framtagande av styrdokument för ombyggnationer i medlemmarnas lägenheter.

Styrelsen ville ändra föreningens stadgar för att säkerställa att de är aktuella och anpassade till dagens lagstiftning och praxis. De tidigare stadgarna från 2017 ansågs vara i behov av uppdatering, och därför föreslog styrelsen genom en motion till årsstämman att anta Bostadsrätternas mönsterstadgar från 2024. Syftet var att få tydligare, mer moderna och rättssäkra regler som bättre speglar hur bostadsrättsföreningar bör styras idag.

Vid årsstämman röstade samtliga röstberättigade ja till förslaget, och beslutet om stadgeändringen fattades enhälligt.

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 35

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 033	1 970	1 906	1 709
Årsavgifter, tkr	1 779	1 719	1 660	1 463
Resultat efter finansiella poster, tkr	53	19	- 36	- 33
Soliditet ¹ , %	71	71	71	71
Räntekänslighet, %	8	8	9	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	74	81
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	5 757	5 825	5 846	5 856
Energikostnad/kvm totalyta	213	219	192	247
Sparande/kvm totalyta	251	179	361	143
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 124	6 197	6 218	6 229
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	813	774	729	670

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 149 400 kronor.

Föreningen har fr o m 2025 återupptagit målet att amortera ca 300 000 kr/år.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 124 500	596 850	838 292	- 1 294 868	18 553	32 283 327
Resultatdisposition enligt stämman:				18 553	-18 553	0
Reservering fond för yttre underhåll			480 000	-480 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-50 567	50 567		0
Balanseras i ny räkning					53 160	53 160
Årets resultat					53 160	53 160
Belopp vid årets utgång	32 124 500	596 850	1 267 725	- 1 705 748	53 160	32 336 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 705 747
Årets resultat	53 160
Totalt	- 1 652 587

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	480 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 173 697
Balanseras i ny räkning	- 1 958 890
Totalt	- 1 652 587

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 033 329	1 970 316
Övriga rörelseintäkter	3	24 406	1 505
Summa rörelseintäkter		2 057 735	1 971 821
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 090 359	-1 036 826
Administration och förvaltning	5	-145 285	-166 981
Personalkostnader	6	-51 082	-48 625
Avskrivningar		-321 860	-321 860
Summa rörelsekostnader		-1 608 586	-1 574 292
RÖRELSERESULTAT		449 149	397 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 080	8 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 069	-387 724
Summa finansiella poster		-395 989	-378 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 160	18 553
RESULTAT FÖRE SKATT		53 160	18 553
ÅRETS RESULTAT		53 160	18 553

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	43 952 847	44 250 638
Inventarier, verktyg och installationer	8	96 272	120 340
Summa materiella anläggningstillgångar		44 049 119	44 370 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 049 119	44 370 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		364	364
Övriga fordringar		13 153	51 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 656	87 405
Summa kortfristiga fordringar		96 173	139 112
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 219 056	912 479
Summa kassa och bank		1 219 056	912 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 315 229	1 051 591
SUMMA TILLGÅNGAR		45 364 348	45 422 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		32 124 500	32 124 500
Upplåtelseavgifter		596 850	596 850
Fond för yttre underhåll		1 267 725	838 292
Summa bundet eget kapital		33 989 075	33 559 642
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 705 747	-1 294 868
Årets resultat		53 160	18 553
Summa fritt eget kapital		-1 652 587	-1 276 315
SUMMA EGET KAPITAL		32 336 488	32 283 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 040 600	7 834 000
Summa långfristiga skulder		9 040 600	7 834 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 544 400	4 900 400
Leverantörsskulder		71 953	43 445
Skatteskulder		83 850	80 475
Övriga skulder		8 713	8 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 344	271 956
Summa kortfristiga skulder		3 987 260	5 305 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 364 348	45 422 569

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	449 149	397 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	321 860	321 860
Summa	771 009	719 389
Erhållen ränta	10 080	8 748
Erlagd ränta	-406 069	-387 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	375 020	340 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	42 939	51 845
Förändring av rörelseskulder	38 019	-52 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455 978	339 333
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-149 400	-44 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-149 400	-44 400
Årets kassaflöde	306 578	294 933
Likvida medel vid årets början	912 478	614 545
Likvida medel vid årets slut	1 219 056	912 478

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	200
Installation värmepump	20
Installation IMD	10
Laddstolpar	10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 670 816	1 589 558
Hysesintäkter		
Bostäder	155 093	149 838
Lokaler	23 251	23 251
Förråd	5 372	5 372
Garage och p-platser	70 804	72 124
	254 519	250 585
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	107 793	129 472
Övriga intäkter	200	699
	107 993	130 172
Totalt nettoomsättning	2 033 329	1 970 316

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	1 505
Försäkringsersättningar	24 406	0
	24 406	1 505
Totalt övriga rörelseintäkter	24 406	1 505

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	351 261	381 204
Vatten och avlopp	113 494	72 660
Sophämtning	48 938	25 697
	513 693	479 561
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	1 866	9 054
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	42 486	41 819
Matthyra	0	1 047
Trädgårdsskötsel	29 753	14 986
Snöröjning/sandning	26 713	46 951
Bevakningskostnader	3 994	10 777
Övriga köpta tjänster	4 734	6 185
	107 680	121 764
Distribuerade servicetjänster		
Kommunikation	0	3 124
Övriga distribuerade servicetjänster	8 552	8 420
	8 552	11 544
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	49 902	46 927
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 100	40 750
Tomträttsavgälder	153 700	153 700
	246 702	241 377
Reparationer		
Reparationer	31 656	59 559
Portar och lås	0	46 495
Hiss	6 513	16 904
	38 169	122 958
Underhåll		
Underhåll	173 697	50 567
Totalt operativ drift och underhåll	1 090 359	1 036 826

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

4 830

4 830

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

48 910

44 888

Revision

Revisionsarvode

13 113

13 113

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

38 776

40 254

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

15 068

22 881

Bankkostnader

5 163

2 880

Övriga administrativa kostnader

3 183

418

Övriga kostnader

16 242

37 717

39 656

63 896

Totalt administration och förvaltning

145 285

166 981

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

40 000

37 000

Sociala kostnader

11 082

11 625

51 082

48 625

Totalt personalkostnader

51 082

48 625

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

47 534 666

47 534 666

Utgående anskaffningsvärden

47 534 666

47 534 666

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 3 284 028

- 2 986 236

Årets avskrivningar

- 297 792

- 297 792

Utgående avskrivningar

-3 581 820

-3 284 028

Utgående redovisat värde

43 952 846

44 250 638

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

39 000 000

41 000 000

Taxeringsvärde mark

15 000 000

17 400 000

54 000 000

58 400 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	240 680	240 680
Utgående anskaffningsvärden	240 680	240 680
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 120 340	- 96 272
Årets avskrivningar	- 24 068	- 24 068
Utgående avskrivningar	- 144 408	- 120 340
Utgående redovisat värde	96 272	120 340

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB	2027-06-30	2,49 %	4 100 000	4 100 000
SHB	2027-06-01	3,87 %	4 289 000	4 333 400
SHB	2026-09-01	4,38 %	3 470 000	3 545 000
SHB	2027-06-30	2,49 %	726 000	756 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 585 000	12 734 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 544 400	-4 900 400
			9 040 600	7 834 000

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas ett av lånen 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 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
Summa:	15 500 000	15 500 000

Underskrifter

den _____ / _____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-14

Karin Grandvaux

Stefan Haglund

Hans-Åke Hellgren

Karin Frisk

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

David Walman



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 13:54

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi · 30.03.2026 20:53

DOCUMENT ID:

rJD9Ur_s-e

ENVELOPE ID:

HyPclBuobe-rJD9Ur_s-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Silvret 4.pdf

17 pages

SHA-512:

827ac19030ccf2275a5b12b215e06a81ace6e398061888
c662ce97c343de75878049cfeedbeb24657cd59d8ddcca
00f2a678037e3052b7cc58ed4390ade2cedb

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
Karin Cecilia Grandvaux karinpu@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 20:59 30.03.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/06) IP: 213.139.172.162
Stefan Haglund stefan.bmsg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 21:15 30.03.2026 21:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/14) IP: 87.241.89.62
HANS ÅKE ROGER HELLGR EN elhasse23@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 21:53 30.03.2026 21:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/23) IP: 87.241.89.6
KARIN MARGARETA FRISK karin.frisk@live.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 22:22 30.03.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/11) IP: 87.241.89.37
David Oskar Petter Walman walman.david@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:54 31.03.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 81.233.17.39

* 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 Silvret 4 769621-3227

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silvret 4 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

Mitt ansvar är att uttala mig 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.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silvret 4 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

Mitt 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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för min 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.

David Walman
Revisor

Walmans BRF-revisorer AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 13:54

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi · 30.03.2026 11:28

DOCUMENT ID:

B1GrfTvo-g

ENVELOPE ID:

ByzSMpDoWg-B1GrfTvo-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Silvret 4.pdf

2 pages

SHA-512:

462917627cec238d8328581c6686573e8dbb51fead8b3
40d736c32a272ab8f140814128db8f0bef3871dc61b025
39694abdf725e399c8af0048e6b07736db981

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman	Signed	31.03.2026 13:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
walman.david@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 13:54	Low	IP: 81.233.17.39

* 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



PAES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

