

# Årsredovisning

RB BRF Silfverdalen  
Org nr: 7164178050

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Silfverdalen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 Huddinge Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-05. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1984-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-20.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 14%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 895 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 837 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 m<sup>2</sup>

Lokalarea 107 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 248 346 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 197 225 000 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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat 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 972 tkr och planerat underhåll för 517 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning    | Belopp  |
|----------------|---------|
| Installationer | 194 750 |
| Markytor       | 322 094 |

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         |                               |
| Sofie Källström            | Sekreterare        |                               |
| Martin Woszczyński         | Vice ordförande    |                               |
| Birgitta Jakobsson         | Ledamot            |                               |
| Kazimiera Kurzydło         | Ledamot            |                               |
| Linn Järnmar von Ekensteen | Ledamot            |                               |
| Helena Wester              | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter   | Uppdrag                 | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Alicia Strömberg      | Suppleant               |                               |
| Eva Svenson           | Suppleant               |                               |
| Andy Garcia Pacosonco | Suppleant<br>Riksbyggen | 2025                          |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Per Engzell         | Extern revisor            |                               |
| Victor Öberg        | Förtroendevald<br>revisor |                               |

| Valberedning      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------|-------------------------------|
| Elisabeth Brikell |                               |
| Sofia Lundström   |                               |
| Sofie Loftenius   |                               |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 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.

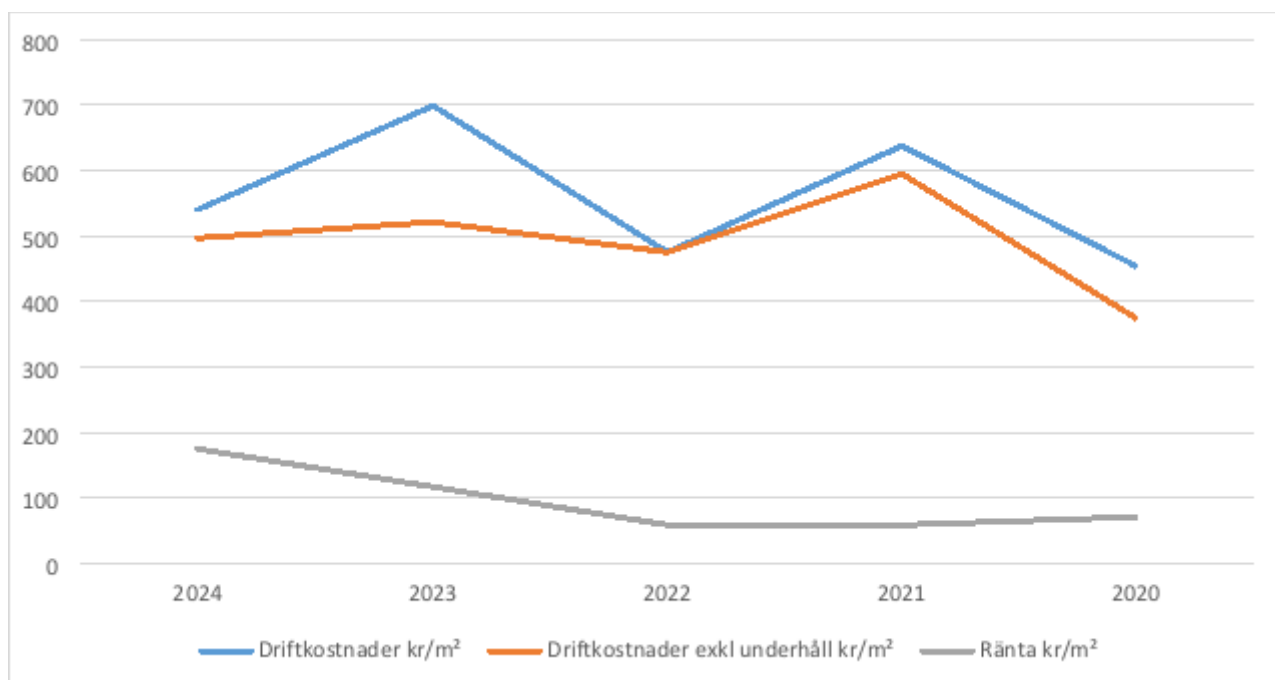
Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 915 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                     | 11 645 | 10 572 | 9 847  | 9 481  | 9 495  |
| Rörelsens intäkter                                                   | 12 041 | 10 784 | 11 305 | 9 558  | 9 567  |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -58    | -2 642 | 1 850  | -1 320 | 923    |
| Årets resultat                                                       | -58    | -2 642 | 1 850  | -1 320 | 923    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 1 837  | -747   | 3 182  | -543   | 1 701  |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 835    | -1 952 | 1 977  | -1 748 | 496    |
| Balansomslutning                                                     | 86 873 | 87 957 | 90 789 | 79 476 | 79 553 |
| Årets kassaflöde                                                     | 485    | -1 063 | 1 604  | -5 112 | 675    |
| Soliditet %*                                                         | 18     | 18     | 20     | 21     | 23     |
| Likviditet %                                                         | 14     | 15     | 23     | 26     | 51     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 92     | 93     | 82     | 94     | 95     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 915    | 826    | 768    | 746    | 748    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 539    | 697    | 476    | 637    | 453    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 497    | 519    | 476    | 595    | 373    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 215    | 181    | 163    | 147    | 135    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 604    | 565    | 643    | 550    | 493    |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 82     | 99     | 99     | 99     | 99     |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 193    | 116    | 261    | -2     | 219    |
| Ränta kr/kvm                                                         | 173    | 115    | 58     | 57     | 71     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 5 656  | 5 690  | 5 690  | 4 888  | 4 934  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 5 656  | 5 690  | 5 690  | 4 888  | 4 934  |
| Räntekänslighet %*                                                   | 6,2    | 6,9    | 7,5    | 6,6    | 6,7    |



## 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.

### Likviditet:

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder minus lån som är bokat kortfristig som sätts om inom ett år.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet               |                     | Fritt                  |                   |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 4 160 960            | 6 896 221           | 7 528 173              | -2 641 574        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                     | -2 641 574             | 2 641 574         |
| Reservering underhållsfond        |                      | 1 001 250           | -1 001 250             |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      | -516 844            | 516 844                |                   |
| Årets resultat                    |                      |                     |                        | -57 938           |
| Vid årets slut                    | 4 160 960            | 7 380 627           | 4 402 193              | -57 938           |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 4 886 600        |
| Årets resultat                          | -57 938          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 001 250       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 516 844          |
| <b>Summa</b>                            | <b>4 344 256</b> |

Att balansera i ny räkning i kr

4 344 256

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

### Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1 895 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 837 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 11 644 639               | 10 572 124               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 396 534                  | 211 946                  |
| <b>Summa</b>                                                                |       | <b>12 041 173</b>        | <b>10 784 070</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -6 581 975               | -8 505 698               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -442 917                 | -427 735                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -1 138 847               | -1 278 944               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 894 580               | -1 894 580               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-10 058 318</b>       | <b>-12 106 956</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 982 855</b>         | <b>-1 322 886</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 0                        | 20 500                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 72 263                   | 64 583                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -2 113 056               | -1 403 771               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-2 040 793</b>        | <b>-1 318 687</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-57 938</b>           | <b>-2 641 574</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-57 938</b>           | <b>-2 641 574</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 77 652 274        | 79 542 654        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       |        | 0                 | 0                 |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 16 800            | 21 000            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>77 669 074</b> | <b>79 563 654</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 1 025 000         | 1 025 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 025 000</b>  | <b>1 025 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>78 694 074</b> | <b>80 588 654</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 13 725            | -211              |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 275 503           | 269 769           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 655 837           | 350 073           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>945 065</b>    | <b>619 631</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 7 234 360         | 6 749 149         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>7 234 360</b>  | <b>6 749 149</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>8 179 425</b>  | <b>7 368 780</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>86 873 499</b> | <b>87 957 434</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 4 160 960         | 4 160 960         |
| Fond för yttre underhåll                     | 7 380 627         | 6 896 221         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>11 541 587</b> | <b>11 057 181</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 4 402 194         | 7 528 173         |
| Årets resultat                               | -57 938           | -2 641 574        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>4 344 256</b>  | <b>4 886 600</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>15 885 842</b> | <b>15 943 780</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16            | 11 729 700        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>11 729 700</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16            | 57 329 375        |
| Leverantörsskulder                           |                   | 25 771            |
| Skatteskulder                                | Not 17            | 156 442           |
| Övriga skulder                               |                   | 385 973           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18            | 1 360 396         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>59 257 957</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>86 873 499</b> | <b>87 957 434</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                  | 2023/2023                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                           |
| Rörelseresultat efter finansiella psoter                                                      | 1 982 855                  | −1 322 886                |
| <strong>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>                          |                            |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 894 580                  | 1 894 580                 |
|                                                                                               | <strong>3 877 435</strong> | <strong>571 694</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 72 263                     | 85 083                    |
| Erlagd ränta                                                                                  | −2 132 775                 | −1 272 991                |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 816 923</strong> | <strong>−616 214</strong> |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>                                |                            |                           |
| Kortfristiga fordringar (ökning −, minskning +)                                               | −325 434                   | −53 761                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning −, minskning +)                                               | −588 058                   | −320 533                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>903 431</strong>   | <strong>−990 508</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                           |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | 0                          | −16 866 223               |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           |                            | 16 793 460                |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>−72 763</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                           |
| Amortering av lån                                                                             | −418 220                   | 0                         |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>−418 220</strong>  | <strong>0</strong>        |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | 485 211                    | −1 063 271                |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 6 749 149                  | 7 812 420                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 7 234 360                  | 6 749 149                 |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 7 234 360                  | 6 749 149                 |



# 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    |
| Arbetsfodorn Bil                                 | Komponent           | 10 år    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 11 084 436               | 10 001 957               |
| Hyror, garage                          | 431 048                  | 431 600                  |
| Hyror, p-platser                       | 127 200                  | 127 400                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -14 650                  | -16 392                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -4 800                   | -5 662                   |
| Övriga ersättningar                    | 21 405                   | 33 231                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | -10                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>11 644 639</b>        | <b>10 572 124</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återvunna fordringar                | 4 160                    | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 178 741                  | 88 533                   |
| Försäkringsersättningar             | 213 633                  | 123 413                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>396 534</b>           | <b>211 946</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -516 844                 | -2 163 868               |
| Reparationer                         | -971 695                 | -1 579 295               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -1 171 575               | -1 142 301               |
| Försäkringspremier                   | -517 427                 | -472 672                 |
| Kabel- och digital-TV                | -38 620                  | -58 593                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 200                      | 1 700                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -6 744                   | 0                        |
| Serviceavtal                         | -21 604                  | -5 985                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -20 648                  | -58 413                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -11 125                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -184 150                 | -185 167                 |
| Förbrukningsinventarier              | -119 223                 | -58 337                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 348                   | 0                        |
| Vatten                               | -482 528                 | -386 033                 |
| Fastighetsel                         | -142 100                 | -101 212                 |
| Uppvärmning                          | -1 997 361               | -1 723 927               |
| Sophantering och återvinning         | -298 516                 | -297 535                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -91 794                  | -262 935                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-6 581 975</b>        | <b>-8 505 698</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -229 578                 | -155 158                 |
| IT-kostnader                               | -51 231                  | -60 588                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -31 095                  | -27 125                  |
| Övriga försäljningskostnader               | 0                        | -825                     |
| Övriga förvaltningskostnader               | -56 707                  | -17 722                  |
| Kreditupplysningar                         | -12 514                  | -11 068                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 089                  | -27 300                  |
| Kontorsmateriel                            | -11 984                  | -7 400                   |
| Telefon och porto                          | -6 052                   | -5 253                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -70                      | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -7 045                   | -4 865                   |
| Konsultarvoden                             | -97                      | -38 006                  |
| Bankkostnader                              | -5 564                   | -4 556                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | -14 681                  | -45 313                  |
| Övriga externa kostnader                   | -210                     | -22 557                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-442 917</b>          | <b>-427 735</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -405 345                 | -525 622                 |
| Uttagsskatt                                           | -100 321                 | -109 737                 |
| Styrelsearvoden                                       | -249 000                 | -203 600                 |
| Sammanträdesarvoden                                   | -78 450                  | -125 850                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -25 400                  | -21 700                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -845                     | -2 033                   |
| Pensionskostnader                                     | -21 646                  | -21 253                  |
| Övriga personalkostnader                              | -11 344                  | -19 614                  |
| Sociala kostnader                                     | -246 496                 | -249 535                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-1 138 847</b>        | <b>-1 278 944</b>        |

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

|                                                                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -1 873 699               | -1 873 699               |
| Avskrivning Markinventarier                                                              | -16 681                  | -16 681                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -4 200                   | -4 200                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 894 580</b>        | <b>-1 894 580</b>        |





**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                                      | 20 500                                 |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                               | <b>20 500</b>                          |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -2 110 158                             | -1 402 598                             |
| Övriga räntekostnader                                   | -2 838                                 | -1 173                                 |
| Övriga finansiella kostnader                            | -60                                    | 0                                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-2 113 056</b>                      | <b>-1 403 771</b>                      |



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 106 599 133        | 89 732 910         |
| Mark                                                   | 3 600 000          | 3 600 000          |
| Djupbehållare                                          | 333 619            | 333 619            |
|                                                        | <b>110 532 752</b> | <b>93 666 619</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Takrenovering                                          | 0                  | 16 866 223         |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>16 866 223</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>110 532 752</b> | <b>110 532 752</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -30 873 331        | -28 999 632        |
| Djupbehållare                                          | -116 777           | -100 086           |
|                                                        | <b>-30 990 098</b> | <b>-29 099 718</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 873 699         | -1 873 699         |
| Årets avskrivning djupbehållare                        | -16 681            | -16 681            |
|                                                        | <b>-1 890 380</b>  | <b>-1 890 380</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-32 880 478</b> | <b>-30 990 098</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>77 652 274</b>  | <b>79 542 654</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 73 852 103         | 75 725 802         |
| Mark                                                   | 3 600 000          | 3 600 000          |
| Djupbehållare                                          | 200 171            | 216 852            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>248 346 000</b> | <b>197 225 000</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| varav byggnader                                        | 145 272 000        | 114 200 000        |
| varav mark                                             | 103 074 000        | 83 025 000         |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Arbetsfordon                                           | 42 000          | 42 000          |
| Installationer                                         | 471 391         | 471 391         |
|                                                        | <b>513 391</b>  | <b>513 391</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>513 391</b>  | <b>513 391</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Arbetsfordon                                           | -21 000         | -16 800         |
| Installationer                                         | -471 391        | -471 391        |
|                                                        | <b>-492 391</b> | <b>-488 191</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Arbetsfordon                                           | -4 200          | -4 200          |
|                                                        | <b>-4 200</b>   | <b>-4 200</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Arbetsfordon                                           | -25 200         | -21 000         |
| Installationer                                         | -471 391        | -471 391        |
|                                                        | <b>-496 591</b> | <b>-492 391</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-496 591</b> | <b>-492 391</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>16 800</b>   | <b>21 000</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Arbetsfordon                                           | 16 800          | 21 000          |
| Installationer                                         | 0               | 0               |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 1 025 000        | 1 025 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>1 025 000</b> | <b>1 025 000</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 275 503        | 269 769        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>275 503</b> | <b>269 769</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 574 306        | 258 933        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 16 273         | 7 438          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 65 258         | 83 703         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>655 837</b> | <b>350 073</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 174 816        | 2 092 222        |
| Transaktionskonto           | 5 059 544        | 4 656 928        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>7 234 360</b> | <b>6 749 149</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                          | 69 059 075        | 69 477 295        |
| Kortfristig del av långfristigt lån     | -57 329 375       | -45 583 554       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>11 729 700</b> | <b>23 893 741</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 3,66%      | 2024-05-10          | 11 411 539,00        | -11 411 539,00          | 0,00               | 0,00                 |
| SBAB         | 3,83%      | 2025-11-11          | 14 430 015,00        | -14 180 015,00          | 250 000,00         | 0,00                 |
| SBAB         | 3,83%      | 2025-05-12          | 0,00                 | 11 411 539,00           | 168 220,00         | 11 243 319,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,66%      | 2025-03-11          | 9 742 500,00         | 0,00                    | 0,00               | 9 742 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,61%      | 2025-07-11          | 10 000 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 10 000 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,82%      | 2025-01-30          | 12 226 541,00        | 0,00                    | 0,00               | 12 226 541,00        |
| SBAB         | 3,83%      | 2025-11-11          | 0,00                 | 14 180 015,00           | 0,00               | 14 180 015,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,67%      | 2026-06-01          | 11 666 700,00        | 0,00                    | 0,00               | 11 666 700,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>69 477 295,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>418 220,00</b>  | <b>69 059 075,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 lån om totalt 57 392 375kr 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 17 Skatteskulder**

|                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder              | 156 442        | 127 672        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>156 442</b> | <b>127 672</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner                                            | 52 105           | 114 626          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 250 831          | 270 550          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0                | 64 260           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                | 364 781          |
| Upplupna elkostnader                                      | 15 584           | 13 000           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 40 647           | 64 483           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 237 765          | 243 255          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 61 322           | 27 801           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 28 970           | 26 000           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 45 643           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 673 171          | 809 210          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 360 396</b> | <b>2 043 610</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 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

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mathias Idbrant

\_\_\_\_\_  
Sofie Källström

\_\_\_\_\_  
Martin Woszczyński

\_\_\_\_\_  
Birgitta Jakobsson

\_\_\_\_\_  
Kazimiera Kurzydło

\_\_\_\_\_  
Linn Järnemar von Ekensteen

\_\_\_\_\_  
Helena Wester

Vår revisionsberättelse lämnats

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Victor Öberg  
Föreningsvald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557547327855

## Dokument

Årsredovisning Osignerad Silfverdalen  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2025-05-21 10:06:13 CEST (+0200) av Andy Garcia (AG)  
Färdigställt 2025-05-21 16:23:07 CEST (+0200)

## Initierare

Andy Garcia (AG)  
Riksbyggen  
andy.garcia@riksbyggen.se

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATHIAS NILSSON IDBRANT"  
Signerade 2025-05-21 10:32:46 CEST (+0200)

Martin Woszczynski (MW)  
martin.w@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Martin Marcin Woszczynski"  
Signerade 2025-05-21 10:11:23 CEST (+0200)

Kazimiera Kurzydlo (KK)  
katarina@anemonstad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KAZIMIERA KURZYDLO"  
Signerade 2025-05-21 15:14:03 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tiina Helena Wester"  
Signerade 2025-05-21 11:54:14 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557547327855

Sofie Källström (SK)  
sofie.johansson\_87@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SOFIE KÄLLSTRÖM"  
Signerade 2025-05-21 10:53:55 CEST (+0200)

Birgitta Jakobsson (BJ)  
birgitta.brander@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BIRGITTA BRANDER JAKOBSSON"  
Signerade 2025-05-21 10:59:32 CEST (+0200)

Victor Öberg (VÖ)  
victor.oberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VICTOR ÖBERG"  
Signerade 2025-05-21 16:17:05 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2025-05-21 16:23:07 CEST (+0200)

Linn Järnemar von Ekensteen (LJvE)  
linnjve@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINN JÄRNEMAR VON EKENSTEEN"  
Signerade 2025-05-21 11:29:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557547327855

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 2024.

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 2024 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 revisionsd 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 revisorsd 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 (ISA) och god revisionsd 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 och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningssammansamlingen 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 tryggt sätt.

### **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

Victor Öberg  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557547174139

## Dokument

Rev.ber. RB Brf Silfverdalen  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2025-05-19 16:03:38 CEST (+0200) av Andy Garcia (AG)*  
*Färdigställt 2025-05-21 16:25:14 CEST (+0200)*

## Initierare

Andy Garcia (AG)  
Riksbyggen  
andy.garcia@riksbyggen.se

## Signerare

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"  
*Signerade 2025-05-21 16:25:14 CEST (+0200)*

Victor Öberg (VÖ)  
victor.oberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VICTOR ÖBERG"  
*Signerade 2025-05-21 16:17:46 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

