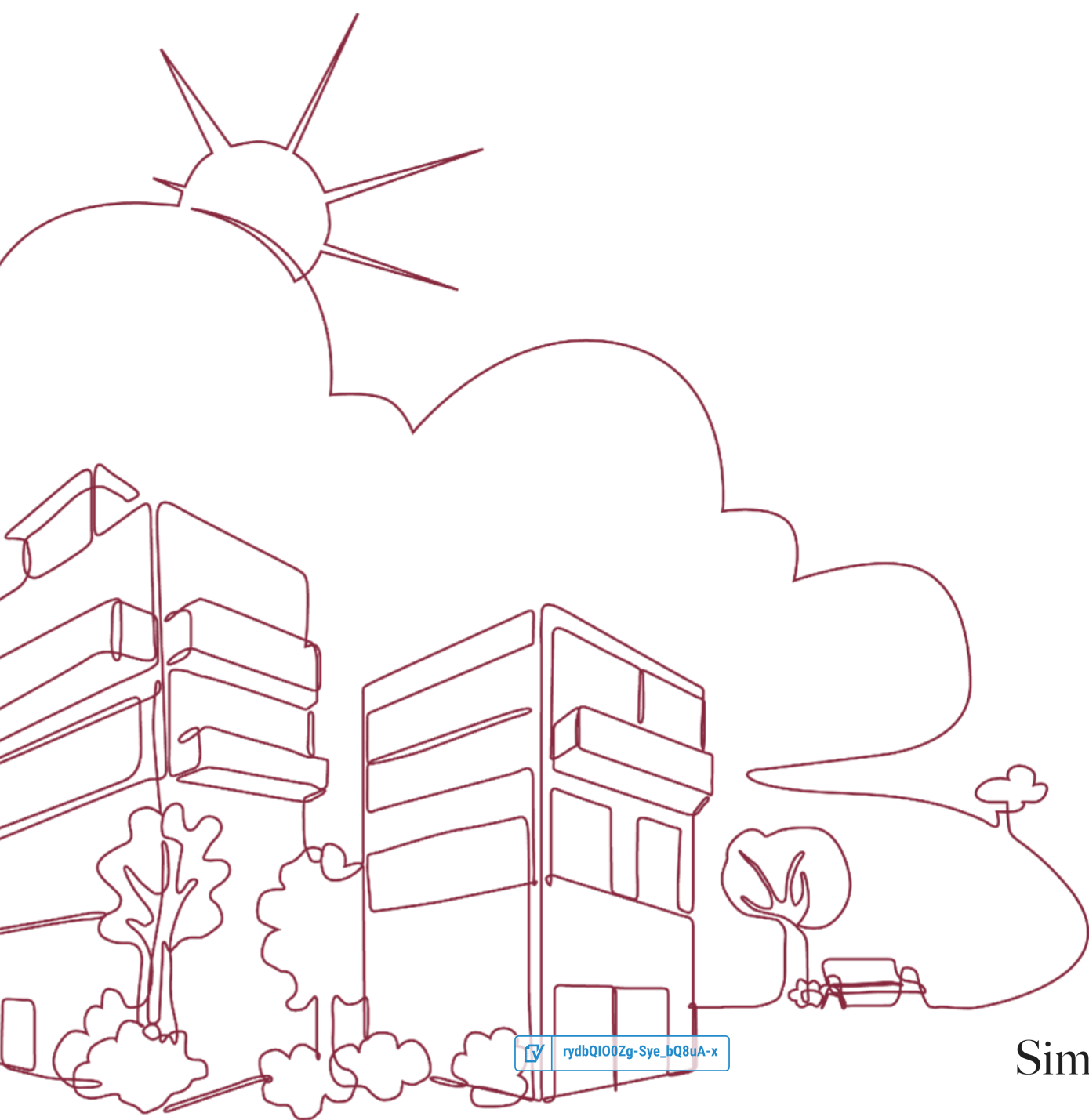


# Årsredovisning 2025

## Brf Silvret 2

769638-1859



 rydbQ100Zg-Sye\_bQ8uA-x

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Silvret 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silvret 2	2022	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Det innebär att man hyr marken av Stockholms kommun. Tomträttsavtalet skrivs om under 2032 och beloppet uppgår till 532 300 kr per år.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Byggnadsår och värdeår är 1958.

Föreningen har 34 hyreslägenheter och 97 bostadsrätter om totalt 8 342 kvm. Det finns 16 st parkeringsplatser.

Av de 97 bostadsrätterna är 3 under ombyggnad.

De tidigare lokalerna har byggts om till små bostadsrättslägenheter. Under året har ombyggnationerna varit en central fråga då entreprenören inte färdigställt arbetet enligt avtal, vilket lett till omfattande uppföljning, kravställning och juridiska processer.

### Styrelsens sammansättning

Niklas Dahlgren	Ordförande
Michael Redner	Styrelseledamot
Anki Karlsson	Styrelseledamot
Patrik Nygren	Styrelseledamot
Sebastian From	Styrelseledamot
Tove Guander	Suppleant
Venus Lashgari	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Bakertilly Mapema AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden främst kopplade till:

Ekonomiska åtgärder för att hantera förändrade räntekostnader

Uppföljning av entreprenörens arbete med ombyggnationerna

Förhandlingar med banken och förvaltare

Förberedelser inför större energiinvesteringar

Hantering av försäkringsärenden och skador

Förbättring av föreningens drift och underhåll

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

#### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Inspektion av brandluckor, filmning av avloppsrör

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har fortsatt arbetet med att stärka ekonomin genom:

- Förhandlingar med banken om räntor, amorteringar och villkor
- Flytt av kapital till räntebärande konto
- Genomgång av föreningens kostnader
- Hantering av obetalda avgifter, inklusive ärenden till Kronofogden
- Försäljning av friställda hyreslägenheter

Föreningen har även hanterat flera försäkringsärenden, främst kopplade till vattenskador, där ersättningar delvis betalats ut.

Ombyggnationen av lokalerna till nya lägenheter har varit en av årets största frågor. Arbetet har präglats av:

- Förseningar och bristande kommunikation från entreprenören
  - Tekniska fel såsom avsågade rör, saknade elmätare, brister i ventilation och belysning
  - Beslut om att debitera vite enligt avtal
  - Beslut om att avvakta med ombildning av en lokal tills samtliga brister är åtgärdade och kostnader reglerade
- Föreningen har även hanterat frågor kring fiberinstallation, tillträde, brandskydd och gemensamma utrymmen som påverkats av bygget.

#### Övriga uppgifter

Under året har följande åtgärder genomförts eller påbörjats:

- Reparationer av rör, avlopp och värmesystem
- Färdigställande av tvättstugan
- Översyn av rökluckor och hängrännor
- Underhåll av belysning och lås i gemensamma utrymmen

Sammanfattningsvis har året präglats av omfattande arbete med ekonomi, byggnationer och underhåll. Föreningen har tagit viktiga steg för att stärka sin långsiktiga ekonomi, förbättra driften och förbereda för större energiinvesteringar. Samtidigt har entreprenörens förseningar och brister krävt betydande resurser och fortsatt kommer att vara en central fråga under kommande år.

- Rensning av källargångar och cykelrum

Föreningen har även arbetat med att förbättra ordningen i miljöstugan och minska kostnader kopplade till felaktig sortering och dumping av större skrot.

#### Gröna omställningen

Föreningen har fortsatt arbetet med en större energisatsning som omfattar bl.a:

- Bergvärme
- Solceller och hybridsolceller
- Återvinning av frånluft
- IMD för el och vatten

Finansiering via extern fond har godkänts, men föreningen avvaktar slutligt klartecken från banken innan investeringar påbörjas.

#### Administration och förvaltning

Under året har föreningen:

- Bytt från Hyresgästföreningen till Fastighetsägarna för hyresförhandlingar
- Arbetat med att förbättra rutiner för andrahandsuthyrning
- Uppdaterat trivselregler
- Tagit fram välkomstpaket till nya medlemmar
- Förbättrat hemsidan och informationsflödet

#### Skadeståndsfrågor

Föreningen har inlett en skadeståndstalan mot tidigare utbildningskonsult och utbildningsstyrelsen, med krav på betydande belopp. Ärendet ligger hos tingsrätten, förhandlingar i tingsrätten förväntas påbörjas under våren 2026.

#### Miljö och trivsel

Föreningen har genomfört:

- Utdelning av gröna påsar och brandvarnare
- Rensning av cykelrum och källargångar
- Förbättringar i miljöstugan och kameraövervakning
- Hantering av klagomål om rökning och störningar

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2026 uppgår till 59 200 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 1 480 kr och pantsättningsavgiften 592 kr.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 929 352	8 827 989	6 969 474	4 650 075
Resultat efter fin. poster	-2 937 639	-4 045 189	-6 473 251	-1 907 098
Soliditet (%)	49	50	50	50
Yttre fond	440 610	293 740	146 870	-
Taxeringsvärde	145 247 000	146 870 000	146 870 000	146 870 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 035	930	629	297
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,0	60,3	52,0	36,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 223	20 463	20 986	21 549
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 220	14 537	14 665	14 785
Sparande / kvm totalyta, kr	-52	-190	-484	-24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	18	18	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	193	190	169	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	51	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	232	238	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	4,45	4,15	-
Räntekänslighet (%)	18,58	22,01	33,35	72,53

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

### Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger avskrivningar med -464 343 kr. Föreningen har aktivt fortsatt att arbeta för att sänka sina kostnader. Årets kassaflöde är negativt med 189 495 kr. Avgifterna höjdes per 1/3 2025 med 15 %. Föreningens förmåga att klara sina framtida betalningar för ränta och amorteringar samt underhåll har kraftigt förbättrats även under 2025.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	135 129 963	-	1 180 000	136 309 963
Upplåtelseavgifter	-1 403 426	-	140 000	-1 263 426
Fond, yttre underhåll	293 740	-	146 870	440 610
Balanserat resultat	-8 674 089	-4 045 189	-146 870	-12 866 148
Årets resultat	-4 045 189	4 045 189	-2 937 639	-2 937 639
<b>Eget kapital</b>	<b>121 300 999</b>	<b>0</b>	<b>-1 617 639</b>	<b>119 683 360</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 866 148
Årets resultat	-2 937 639
<b>Totalt</b>	<b>-15 803 787</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	145 247
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 500
Balanseras i ny räkning	-15 925 534
	<b>-15 803 787</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 929 352	8 827 989
Övriga rörelseintäkter	3	541 506	242 461
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 470 858</b>	<b>9 070 450</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 318 643	-4 214 579
Övriga externa kostnader	9	-1 190 515	-975 537
Personalkostnader	10	-109 341	-103 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 477 428	-2 473 296
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 095 926</b>	<b>-7 766 905</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 374 932</b>	<b>1 303 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 757	36 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 318 328	-5 385 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 312 571</b>	<b>-5 348 734</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 937 639</b>	<b>-4 045 189</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 937 639</b>	<b>-4 045 189</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	238 670 860	240 717 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>238 670 860</b>	<b>240 717 493</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>238 670 860</b>	<b>240 717 493</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		489 090	150 834
Övriga fordringar	13	172	2 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	298 195	233 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>787 457</b>	<b>387 228</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 403 005	2 592 500
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 403 005</b>	<b>2 592 500</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 190 462</b>	<b>2 979 728</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>241 861 322</b>	<b>243 697 221</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		135 046 537	133 726 537
Fond för yttre underhåll		440 610	293 740
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 487 147</b>	<b>134 020 277</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 866 148	-8 674 089
Årets resultat		-2 937 639	-4 045 189
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 803 787</b>	<b>-12 719 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>119 683 360</b>	<b>121 300 999</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	-0	33 368 716
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-0</b>	<b>33 368 716</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	119 773 786	87 053 843
Leverantörsskulder		702 388	422 088
Skatteskulder		32 525	22 216
Övriga kortfristiga skulder		483 919	450 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 185 345	1 079 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>122 177 963</b>	<b>89 027 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>241 861 322</b>	<b>243 697 221</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 374 932</b>	<b>1 303 545</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 477 428	2 473 296
	<b>3 852 360</b>	<b>3 776 841</b>
Erhållen ränta	5 757	36 335
Erlagd ränta	-4 326 988	-5 402 648
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-468 871</b>	<b>-1 589 472</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-400 229	-10 693
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	439 173	-290 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-429 927</b>	<b>-1 890 941</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-430 795	117 138
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-430 795</b>	<b>117 138</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 320 000	2 380 000
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-648 773	-1 525 835
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>671 227</b>	<b>854 165</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-189 495</b>	<b>-919 638</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 592 500</b>	<b>3 512 138</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 403 005</b>	<b>2 592 500</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Silvret 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 1,70 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 556 140	5 576 121
Hysesintäkter, bostäder	3 078 012	3 037 112
Hysesintäkter, lokaler	119 058	58 916
Hysesintäkter, p-platser	105 600	99 700
Värme	0	2 777
Övriga intäkter	70 543	53 365
Öres- och kronutjämning	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>9 929 352</b>	<b>8 827 989</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	285 476	70 301
Erhållna bidrag	32 130	0
Övriga intäkter	0	54 401
Försäkringsersättning	223 900	117 759
<b>Summa</b>	<b>541 506</b>	<b>242 461</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	225 743	94 437
Besiktning och service	216 474	181 098
Städning	195 296	176 198
Trädgårdsarbete	99 522	104 974
Snöskottning	64 854	105 503
<b>Summa</b>	<b>801 889</b>	<b>662 210</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	336 771	37 110
Rep Underhåll	0	4 194
Rep Hyreslägenheter/bostäder	124 341	82 796
Dörrar och lås/porttele	72 365	25 681
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	15 776
VA	16 790	0
Rep Ventilation	0	5 505
Rep El/Installation	25 481	20 712
Rep Kabel-tv/bredband	3 763	0
Rep försäkringskada	234 467	68 073
<b>Summa</b>	<b>813 978</b>	<b>259 846</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	23 500	0
<b>Summa</b>	<b>23 500</b>	<b>0</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	200 915	150 130
Uppvärmning	1 611 379	1 571 500
Vatten	227 915	203 037
Sophämtning	448 608	412 662
<b>Summa</b>	<b>2 488 817</b>	<b>2 337 329</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	133 315	161 753
Tomträttsavgälder	532 500	532 500
Kabel-TV	51 091	48 271
Bredband	245 926	0
Fastighetsskatt	227 626	212 670
<b>Summa</b>	<b>1 190 458</b>	<b>955 194</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Vidarefakturering extern	0	69 863
Övriga förvaltningskostnader	646 909	611 502
Förbrukningsmaterial	6 459	16 073
Juridiska kostnader	385 000	132 657
Revisionsarvoden	33 323	30 131
Ekonomisk förvaltning	118 824	115 311
<b>Summa</b>	<b>1 190 515</b>	<b>975 537</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	85 950	74 500
Löner, arbetare	-2 750	4 250
Sociala avgifter	26 141	24 742
<b>Summa</b>	<b>109 341</b>	<b>103 492</b>

Upplupen lön från tidigare bokslut har återförts i bokslutet och minskat årets lönekostnad med 2 750 kr.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 316 792	5 384 917
Övriga räntekostnader	1 536	152
<b>Summa</b>	<b>4 318 328</b>	<b>5 385 069</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	247 359 816	247 476 954
Årets inköp	430 795	-117 138
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>247 790 611</b>	<b>247 359 816</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 642 323	-4 169 027
Årets avskrivning	-2 477 428	-2 473 296
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 119 751</b>	<b>-6 642 323</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>238 670 860</b>	<b>240 717 493</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 550 000	94 236 000
Taxeringsvärde mark	48 697 000	52 634 000
<b>Summa</b>	<b>145 247 000</b>	<b>146 870 000</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	172	170
Övriga fordringar	0	2 825
<b>Summa</b>	<b>172</b>	<b>2 995</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 803	16 545
Fastighetsskötsel	6 244	0
Försäkringspremier	40 467	42 262
Kabel-TV	11 133	10 738
Tomträtt	133 125	133 125
Bredband	16 642	0
Förvaltning	30 781	30 729
<b>Summa</b>	<b>298 195</b>	<b>233 399</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2025-04-30	3,85 %	0	54 686 192
Danske Bank	2026-04-30	4,48 %	33 368 716	33 368 716
Danske Bank	2026-09-30	2,79 %	20 021 229	20 021 229
Danske Bank	2026-04-30	3,03 %	11 846 172	12 346 422
Danske Bank	2026-09-30	2,79 %	30 000 000	0
Danske Bank	2026-09-30	2,78 %	23 391 192	0
Summa			118 627 309	120 422 559
Varav kortfristig del			118 627 309	87 053 843
Amortering och ränta betald jan 2026			1 146 477	0
Summa kortfristig del totalt			<b>119 773 786</b>	<b>87 053 843</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 292 309 kr.

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

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 573	0
El	18 710	12 558
Uppvärmning	218 058	204 030
Vatten	38 083	33 880
Löner	0	2 750
Uppl kostn renhållningsavg	39 637	36 850
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	864
Utgiftsräntor	12 554	21 214
Förutbetalda avgifter/hyror	831 220	744 704
Beräknat revisionsarvode	22 510	22 510
<b>Summa</b>	<b>1 185 345</b>	<b>1 079 360</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	122 488 000	122 488 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

---

Michael Redner  
Styrelseledamot

---

Anki Karlsson  
Styrelseledamot

---

Patrik Nygren  
Styrelseledamot

---

Sebastian From  
Styrelseledamot

---

Niklas Dahlgren  
Ordförande

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

---

Bakertilly Mapema AB  
Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.05.2026 10:09

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 06.05.2026 07:34

**DOCUMENT ID:**

Sye\_bQ8uA-x

**ENVELOPE ID:**

rydbQI00Zg-Sye\_bQ8uA-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Silvret 2, 769638-1859 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

a4eda0a1da343b1f1128f8f4d4370a6f92834d432d6e160185fb07e19eb60d19a6057dc95719e6af13188d685e341f72265a18d27e8ebdf264cf2b9c263a3c2d

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
<b>1. Kenneth Michael Gunnar Redner</b> michaelredner2@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:05 06.05.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.64.174
<b>2. Anki Anna Kristina Karlsson</b> Anki.karlsson68@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:45 06.05.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.20.133
<b>3. PATRIK NYGREN</b> jp.nygren@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 22:44 06.05.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.142
<b>4. Niklas Robert Dahlgren</b> dahlgren999@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:03 08.05.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.121
<b>5. SEBASTIAN FROM</b> from.sebastian@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:48 06.05.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.138
<b>6. Staffan Zander</b> staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:09 18.05.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.200.182

\* 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 BRF Silvret 2

Org.nr 769638-1859

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Silvret 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 BRF Silvret 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka, den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.05.2026 10:09

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 06.05.2026 07:34

**DOCUMENT ID:**

rJI0bQU00bg

**ENVELOPE ID:**

rJ\_b78uAbx-rJI0bQU00bg

**DOCUMENT NAME:**

RB Silvret.pdf

3 pages

**SHA-512:**

5cc1ede2f57782e91e6a3ac0bd24eacc9b3a3eb54aa5ea  
e20cd45fa83feb5ce40ea01c3085729cd1333e3e13b5f03  
0497669522b407e4a08fa1556c4a2f4166d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	18.05.2026 10:09	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	18.05.2026 10:09	Low	IP: 20.91.200.182

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed