

# Bostadsrättsföreningen Silverlöken

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Silverlöken

Org.nr: 769622-9850

## Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverlöken, 769622-9850, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Samfälligheter

Föreningen har del i samfälligheterna Göteborg Brämregården ga:22 och Göteborg Kvillebäcken ga:5. Samfälligheternas Göteborg Brämregården ga:22 och Göteborg Kvillebäcken ga:5 ändamål är att förvalta sopsugen respektive garage och gård.

#### **Styrelse**

Ordförande	Cathy Popovska Hjelm	2026
Ledamot	Björn Larsson	2026
Ledamot	Eva Rung Thunfors	2026
Ledamot	Tobias Gustafsson	2026
Ledamot	Roger Johansson	2026
Suppleant	Frans Svensson	2026
Suppleant	Jimmy Lorentsson	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström Adact Revisorer och Konsulter AB
----------------------	------------------------------------------------------

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:  
Norollah Hassanzadeh, sammankallande  
Carina Ala-Katara

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 79:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 81 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adresser är Färgfabriksgatan 6 och 8 samt Penselgatan 20.

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt samt 1 antennplats och 2 förråd med hyresrätt. I parkeringsgaraget som ingår i gemensamhetsanläggningen har föreningen 42 garageplatser och 4 MC-platser.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	17	44	16

Total tomtarea:	2 125	kvm
Total bostadsarea:	6 155	kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 155	kvm
Total lokalarea:	14	kvm
Total garagearea:	1 222	kvm

### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Net4Mobility HB	Antenn	36 mån	2027-02-28

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-01-24.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	FireSafe
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal portar	SafeTeam i Sverige



## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 162 645 kr (127 837 kr 2024) och planerat underhåll för 52 015 kr (54 875 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 231 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 167 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

### År

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2025
Byte tryckgivare och injustering ventilation i lägenheter	2025
Rensning av friskluft- och köksventilation	2024
Ny nödtelefon hissar	2023
Filterbyte ventilation	2023
Fortsatt arbete med Miljöcertifiering	2022
OVK-besiktning	2022
Påbörjat arbete med Miljöcertifiering	2021
Radonmätning	2020
Montering av nya rökluckor på innergård	2020
Byte till LED-belysning på innergård	2020
Tvätt av glasvägg mellan Penselgatan 20 och Färgfabriksgatan 6	2020
Uppsättning av fågelsiluetter på glasvägg	2020
Utökning av passersystem	2019
Byte till LED-beslysning i samtliga uppgångar	2019
Byte av garageport	2019
OVK-besiktning	2019



# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Styrelsen för Brf Silverlöken lämnar här en sammanfattning av verksamhetsåret 2025.

## Ekonomi och upphandlingar

Under året har styrelsen arbetat aktivt med att stärka föreningens ekonomi. Flera lån har omförhandlats och bundits till fördelaktiga villkor, vilket tillsammans med extraamorteringar har bidragit till minskade räntekostnader och en stärkt finansiell position. En buffert om cirka 310 000 kr har skapats för framtida underhåll och amorteringar. Vidare har ett nytt treårigt förvaltningsavtal tecknats med Bredablick avseende ekonomisk och teknisk förvaltning samt snöröjning, vilket beräknas minska kostnaderna med cirka 80 000 kr per år. Även avtal inom brandskydd har omförhandlats, vilket resulterat i en betydande kostnadsreduktion.

## Fastighet och underhåll

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och godkänts. Problem med ventilationen på Penselgatan 20 har åtgärdats genom ombyggnad, injustering samt installation av nya givare, vilket förbättrat inomhusklimatet. Styrelsen har även hanterat ett sabotage av hissen på Penselgatan 20, vilket polisanmälades och åtgärdades. Regelbundna brandskyddsronder har genomförts med godkänt resultat. Vidare har cykelinventering och rensning av samtliga cykelförråd genomförts för att säkerställa ordning och tillgänglighet.

## Avtal och tekniska system

Under året har flera viktiga avtal tecknats och uppdaterats. Ny leverantör för brandskydd (FireSafe) har upphandlats. Avtal för centralenhet till dörrpassersystem har tecknats med GIKON samt avtal för dörrautomatik med Hyperion. Dessa förändringar har gjorts i syfte att förbättra kvalitet, leverans och kostnadseffektivitet.

## Trädgård och gemensamma ytor

Föreningen har genomfört två trädgårdsdagar, varav en i samverkan med Brf Cyklisten. Under dessa dagar har gemensamma ytor såsom innergård, rabatter och garage städats och underhållits. Åtgärder i utemiljön inkluderar bland annat barktäckning av rabatter, återställning av plattor samt anpassningar på innergården. Beslut har även fattats om att uppföra stängsel runt innergården för ökad trygghet och tydligare avgränsning.

## Medlemskommunikation och rutiner

Styrelsen har fortsatt arbetet med att förbättra kommunikationen med medlemmarna genom regelbundna nyhetsbrev samt uppdatering av kontaktuppgifter. Digital hantering av dokument och information har utvecklats. Nya rutiner har även tagits fram för att underlätta vid in- och utflyttning.

## Medlemsengagemang

Vi anordnade 2 tillfällen, trädgårdsdagar, där vi gemensamt gör ett mindre underhåll av ogrärensning av rabatter, stenplattor och murar. Vi har ett härligt umgänge och bjuder på fika/lunch. Det är mycket givande att få se ett större intresse & engagemang från fler och fler medlemmar.

## Samfällighet och extern samverkan

Styrelsen har deltagit i möten med samfälligheten, bland annat kring frågor rörande sopsugsanläggning och framtida återvinningslösningar.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 131 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 126 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 25 %.

Avgifterna har lämnats oförändrade för 2025 och 2026.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband, samt försäkring för kollektivt bostadsrättstillägg .



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 234	5 220	4 301	3 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 883	- 1 406	- 1 715	- 1 032
Förändring av underhållsfond	1 179	515	445	486
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-64	76	-162	480
Sparande, kr/kvm	158	87	64	157
Soliditet, (%)	75	75	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	771	771	617	561
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	91	91	88	87
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	771	771	617	561
Driftskostnad, kr/kvm	251	231	289	313
Energikostnad, kr/kvm	105	100	116	128
Ränta, kr/kvm	224	324	268	77
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	167	77	91	79
Skuldsättning / kvm	7 992	8 151	9 837	9 901
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 597	9 788	9 837	9 901
Räntekänslighet, (%)	12	13	16	18
Snittränta, (%)	2.80	3.98	2.72	0.77

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultat är negativt med hänsyn till icke likvidpåverkande kostnader för avskrivningar. Vänder man tillbaka dessa kostnader uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	193 757 000	4 545 939	- 15 210 809	- 1 406 130
Disposition enligt föreningsstämma			-1 406 130	1 406 130
Avsättning till underhållsfond		1 231 000	-1 231 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 015	52 015	
Årets resultat				- 882 735
<b>Vid årets slut</b>	<b>193 757 000</b>	<b>5 724 924</b>	<b>- 17 795 924</b>	<b>- 882 735</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 16 616 939
Årets resultat före fondändring	- 882 735
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 231 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	52 015
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 18 678 659</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 18 678 659
<b>Totalt</b>	<b>- 18 678 659</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 193 642	5 191 989
Övriga rörelseintäkter	3	40 438	27 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 234 080</b>	<b>5 219 889</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-2 068 554	-1 889 183
Övriga kostnader	5	-217 129	-178 399
Personalkostnader	6	-191 047	-187 937
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 997 700	-1 997 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 474 430</b>	<b>-4 253 219</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>759 650</b>	<b>966 670</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 554	24 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 652 939	-2 397 232
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 642 385</b>	<b>-2 372 800</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-882 735</b>	<b>-1 406 130</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-882 735</b>	<b>-1 406 130</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-882 735</b>	<b>-1 406 130</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	239 274 601	241 272 301
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>239 274 601</b>	<b>241 272 301</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>239 274 601</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	10 332
Övriga fordringar		35 671	37 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	127 988	294 853
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>163 659</b>	<b>342 884</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	1 513 358	1 665 212
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 513 358</b>	<b>1 665 212</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>1 677 017</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>240 951 618</b>			



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		193 757 000	193 757 000
Underhållsfond		5 724 924	4 545 939
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>199 481 924</b>	<b>198 302 939</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 795 924	-15 210 809
Årets resultat		-882 735	-1 406 130
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 678 659</b>	<b>-16 616 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>180 803 265</b>	<b>181 686 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	21 039 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 039 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>21 039 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	38 029 900	60 243 900
Leverantörsskulder		97 421	277 668
Skatteskulder		0	11 596
Övriga skulder		95 676	93 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	886 356	967 853
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 109 353</b>	<b>61 594 397</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>39 109 353</b>	<b>61 594 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>240 951 618</b>	<b>243 280 397</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	759 650	966 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 997 700	1 997 700
<b>Summa</b>	<b>2 757 350</b>	<b>2 964 371</b>
Erhållen ränta	10 554	24 432
Erlagd ränta	-1 652 939	-2 397 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 114 965</b>	<b>591 570</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	185 385	-226 062
Förändring av rörelseskulder	-277 205	342 943
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 023 145</b>	<b>708 451</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av låneskuld	-60 243 900	-60 543 900
Upptag av nya lån	59 068 900	60 243 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 175 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-151 855</b>	<b>408 451</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 665 213</b>	<b>1 256 762</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 513 358</b>	<b>1 665 213</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	5

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 745 364	4 745 363
Hyror lokaler	57 665	56 342
Hyror p-platser/garage	380 173	379 604
Övriga objekt	10 440	10 680
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>5 193 642</b>	<b>5 191 989</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 927	4 581
Överlåtelseavgifter	13 082	6 925
Övriga intäkter	7 429	16 394
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>40 438</b>	<b>27 900</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 6 063 kr i form av pantsättningsavgifter samt 10 332 kr i form av återbetalning från Aimo Park pga omförhandling av avtal.

### Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Driftskostnader</b>		
El	134 839	121 113
Uppvärmning	367 336	380 829
Vatten och avlopp	275 609	240 365
Avfallshantering	1 436	0
Teknisk förvaltning	286 142	261 013
Serviceavtal	65 208	56 225
Besiktningkostnader	55 113	6 137
Systematiskt brandskyddsarbete	14 480	13 531
Snöröjning	8 488	7 688
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 400	2 375
Kommunikationskostnader	136 232	118 831
Försäkringar	78 438	64 887
Samfälligheter	390 425	399 157
Förbrukningsmaterial	9 528	1 941
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 220	32 380
	<b>1 853 894</b>	<b>1 706 471</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	35 514	0
Hiss	56 119	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 690	1 105
Övriga installationer	0	38 829
Skadedjur	0	2 076
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 680	30 678
VA & sanitet, installationer	11 948	0
Värme, installationer	3 206	21 557
Ventilation, installationer	0	28 841
El, installationer	2 488	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	4 750
	<b>162 645</b>	<b>127 837</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Huskropp, fönster	4 125	0
Bostäder	47 890	0
Ventilation, installationer	0	54 875
	<b>52 015</b>	<b>54 875</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>2 068 554</b>	<b>1 889 183</b>



## Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 190	7 190
Förvaltningskostnader	150 948	124 434
Revision	18 450	13 850
Tele och post	8 095	4 557
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	28 931	23 163
Kontorsmateriel och trycksaker	580	498
Bankkostnader	1 584	1 543
IT-tjänster	348	1 785
Övriga externa kostnader	1 004	1 379
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>217 129</b>	<b>178 399</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	148 738	146 986
Sociala kostnader	42 309	40 951
	<b>191 047</b>	<b>187 937</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>191 047</b>	<b>187 937</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 997 700	1 997 700
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 997 700</b>	<b>1 997 700</b>

## Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	69 543 000	69 543 000
<b>Summa:</b>	<b>69 543 000</b>	<b>69 543 000</b>



<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	197 250 000	197 250 000
Mark	66 000 000	66 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>263 250 000</b>	<b>263 250 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 21 977 699	- 19 979 999
Årets avskrivning på byggnader	- 1 997 700	- 1 997 700
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-23 975 399</b>	<b>-21 977 699</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>239 274 601</b>	<b>241 272 301</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	175 797 601	177 795 301
Mark	66 000 000	66 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	152 620 000	151 236 000
Taxeringsvärde mark	40 002 000	53 002 000
	<b>192 622 000</b>	<b>204 238 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	190 000 000	201 000 000
Lokaler	2 622 000	3 238 000
	<b>192 622 000</b>	<b>204 238 000</b>
<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna intäkter	31 962	34 496
Förutbetalda kostnader	96 026	260 357
<b>Summa</b>	<b>127 988</b>	<b>294 853</b>
<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 501 403	1 405 989
Sparkonto Nordea	11 955	259 223
<b>Summa</b>	<b>1 513 358</b>	<b>1 665 212</b>
<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	38 029 900	60 243 900
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 039 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>59 068 900</b>	<b>60 243 900</b>



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	Löst		0	20 517 000
Fastighetslån Nordea	2026-02-23	2,64 %	19 867 000	0
Fastighetslån Nordea	2027-03-17	2,95 %	21 339 000	0
Fastighetslån Nordea	Löst		0	21 564 000
Fastighetslån Nordea	Löst		0	18 162 900
Fastighetslån Nordea *	2026-11-17	2,27 %	17 862 900	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>59 068 900</b>	<b>60 243 900</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-38 029 900	-60 243 900
			<b>21 039 000</b>	<b>0</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	193 187	191 257
Upplupna räntekostnader	134 878	166 037
Förutbetalda intäkter	414 915	392 998
Upplupna revisionsarvoden	19 700	20 000
Upplupna kostnader	123 676	197 561
<b>Summa</b>	<b>886 356</b>	<b>967 853</b>



## Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Cathy Popovska Hjelm  
Ordförande

---

Björn Larsson  
Ledamot

---

Eva Rung Thunfors  
Ledamot

---

Tobias Gustafsson  
Ledamot

---

Roger Johansson  
Ledamot

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

---

Adact Revisorer och Konsulter AB  
Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 11:03

**SENT BY OWNER:**

Sofia Fridman · 08.05.2026 13:57

**DOCUMENT ID:**

SJU61UiAbl

**ENVELOPE ID:**

BklpkUiAWe-SJU61UiAbl

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Silverlöken.pdf

18 pages

**SHA-512:**

a02b1e55dc45ff4da16503cb29d81f1c6beb96c4e2bc345e42a3b38091bd9b4f52e28479627514fbf1c165d6537d0b5fee422eae24a745bb7df43da14c91b8c7

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
ROGER JOHANSSON	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:06 08.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/09)
EVA RUNG THUNFORS	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:08 08.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/15)
Hans Tobias Gustafsson	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:17 08.05.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/01)
BJÖRN LARSSON	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:39 08.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/06)
CATHY CATHARINA POPO VSKA HJELM	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:03 08.05.2026 22:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/13)
KARL GUSTAV HÅKAN KJE LLSTRÖM	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:03 11.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverlöken

Org.nr. 769622-9850

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverlöken för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsed 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.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar  
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silverlöken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



RB 2025 769622-9850 (2026-04-28).pdf

(58231 byte)

SHA-512: f92c09048da170829582083dfa8756e2bc54d  
295051e9d0e3d6de46efbce7e6fdf57367cc2e08e6286  
3eb9da7f997aa234caaa4041527f6df9b8aa40efab854

## Underskrifter

2026-05-11 11:04:27 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse Silverlöken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dfa2d4e7c92f2421fa41104940f67ff5ead15625c51f879f7f513ff2bb6cd66a377cfc321d92e9c42cb4035598a0ca52a6ec148f00c16dc755f5db8eaeed54bf6



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

## **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

## **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

## **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

## **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

## **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

## **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

## **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

## **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

