

Årsredovisning 2025

Brf Södersiluetten

769601-6620



 **nabo**



By2A_ZRJfg-rkx3A_-Ckfg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Södersiluetten

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition/Behandling av förlust	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plogen 11	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 2 637 kvm och 2 lokaler om 671 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 308 kvm.

Styrelsens sammansättning

Youbert Aziz	Ordförande
Anne Mariana Liljander	Styrelseledamot
Carina Gahnström	Styrelseledamot
Gabriella Edfeldt	Styrelseledamot
Olle Sandberg	Styrelseledamot

Valberedning

Göran Hermin

Elisabeth Hallmans

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen i förening

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

2026 ● Fasadrenovering
Stamspolning genomfört
OVK

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero Recycling
El	Fortum Ellevio
Fastighetsskötsel och förvaltning	Nabo
Fiber	Bahnoff
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Brandkontoret
Hiss	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Hushålls- och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Laddstolpar	Aneo Mobility
Städning	Wilke Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens avgift höjdes med 5% i januari 2025 för att möta ökade kostnader för uppvärmning och vatten. Räntekostnaderna har stabiliserats på en hanterbar nivå, men för att kunna återuppta amorteringar av lån behöver fortsatta åtgärder vidtas för att stärka kassaflödet. Ekonomin är i grunden god men det är viktigt att föreningen arbetar aktivt med att stärka intäkterna, hålla tillbaka kostnadsutveckling och investera i långsiktigt underhåll för att undvika större framtida kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Förhandling om Däckbutikens hyresavtal har pågått under 2025 med samförstånd mellan föreningen och hyresgästen, processen förväntas slutföras innan stämman 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 697 815	2 586 853	2 435 692	2 368 820
Resultat efter fin. poster	422 424	-128 305	-163 383	-631 202
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	1 701 439	1 194 702	643 227	1 128 258
Taxeringsvärde	121 510 000	129 310 000	129 310 000	129 310 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	624	594	566	565
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,7	59,1	59,8	61,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 045	4 045	4 045	4 045
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 144	3 144	3 144	3 144
Sparande / kvm totalyta, kr	164	70	91	115
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	20	21	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	131	120	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	34	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	185	166	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	4,26	4,04	0,85
Räntekänslighet (%)	6,48	6,80	7,15	7,16

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 993 909	-	-	28 993 909
Upplåtelseavgifter	9 042 573	-	-	9 042 573
Fond, yttre underhåll	1 194 702	-	506 737	1 701 439
Balkongfond	28 147	-	5 296	33 443
Balanserat resultat	-1 678 327	-128 305	-506 737	-2 313 369
Årets resultat	-128 305	128 305	422 424	422 424
Eget kapital	37 452 699	0	427 720	37 880 419

Resultatdisposition/Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 313 369
Årets resultat	422 424
Totalt	-1 890 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	598 599
Balanseras i ny räkning	-2 489 544
	-1 890 945

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 697 815	2 586 853
Övriga rörelseintäkter	3	184 870	2
Summa rörelseintäkter		2 882 685	2 586 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 530 394	-1 648 348
Övriga externa kostnader	9	-205 798	-176 881
Personalkostnader	10	-152 573	-181 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 891	-267 384
Övriga rörelsekostnader		-44 344	0
Summa rörelsekostnader		-2 195 000	-2 274 317
RÖRELSERESULTAT		687 686	312 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 937	7 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-280 198	-448 161
Summa finansiella poster		-265 261	-440 843
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		422 424	-128 305
ÅRETS RESULTAT		422 424	-128 305

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	43 908 712	44 132 419
Markanläggningar	13	3 318 047	3 356 231
Maskiner och inventarier	14	29 059	0
Pågående projekt	15	43 178	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 298 996	47 488 650
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 298 996	47 488 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59	3 493
Övriga fordringar	16	1 730 881	950 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	151 281	156 860
Summa kortfristiga fordringar		1 882 221	1 110 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 882 221	1 110 761
SUMMA TILLGÅNGAR		49 181 217	48 599 410

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 036 482	38 036 482
Fond för yttre underhåll		1 701 439	1 194 702
Övriga fonder		33 443	28 147
Summa bundet eget kapital		39 771 364	39 259 331
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 313 369	-1 678 327
Årets resultat		422 424	-128 305
Summa ansamlad förlust		-1 890 945	-1 806 632
SUMMA EGET KAPITAL		37 880 419	37 452 699
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 400 000	10 400 000
Leverantörsskulder		199 060	76 981
Skatteskulder		269 192	260 712
Övriga kortfristiga skulder		82 962	70 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	349 584	338 908
Summa kortfristiga skulder		11 300 798	11 146 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 181 217	48 599 410

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	687 686	312 538
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	261 891	267 384
	949 577	579 922
Erhållen ränta	14 937	7 318
Erlagd ränta	-279 753	-449 926
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	684 760	137 314
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 113	2 736
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	153 641	-689 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	714 288	-549 063
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 237	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 237	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	607 611
Balkongfond	5 296	5 193
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 296	612 804
ÅRETS KASSAFLÖDE	647 347	63 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	950 113	886 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 597 460	950 113

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södersiluetten 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, fondavsättningar, 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	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Markanläggningar	100 år
Installationer	10 år

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 599 453	1 523 184
Övriga intäkter	7 800	5 538
Hysesintäkter, bostäder	89 280	87 860
Hysesintäkter, lokaler	894 282	875 988
Hysesintäkter, p-platser	107 000	94 283
Summa	2 697 815	2 586 853

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-6	2
Återvunnen moms	184 876	0
Summa	184 870	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	63 288	62 308
Städning	109 303	108 616
Besiktning och service	58 462	162 581
Trädgårdsarbete	4 525	25 908
Snöskottning	13 448	36 301
Övrigt	14 632	13 214
Summa	263 658	408 928

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 135	0
Bostäder	10 950	0
Tvättstuga	15 108	8 739
Dörrar och lås/porttele	4 073	3 661
VA	4 058	4 738
Värme	21 589	3 953
Ventilation	19 712	7 150
El	27 265	32 714
Hissar	10 265	11 664
Tak	27 597	13 708
Fönster	13 595	2 884
Garage och p-platser	0	8 188
Försäkringsärende/vattenskada	21 695	0
Summa	184 041	97 399

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	82 159
Fönster	0	9 703
Summa	0	91 862

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	71 418	65 824
Uppvärmning	431 145	433 085
Vatten	122 130	112 076
Sophämtning	89 556	83 493
Summa	714 249	694 478

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 816	72 335
Bredband	90 459	90 855
Arvode teknisk förvaltning	65 319	61 150
Fastighetsskatt	137 852	131 340
Summa	368 446	355 680

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	24 175	33 707
Förbrukningsmaterial	23 980	8 785
Juridiska kostnader	56 758	34 300
Revisionsarvoden	22 189	22 609
Ekonomisk förvaltning	78 696	77 480
Summa	205 798	176 881

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 100	138 269
Sociala avgifter	36 473	43 435
Summa	152 573	181 704

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	280 198	443 319
Övriga räntekostnader	0	4 842
Summa	280 198	448 161

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 406 225	48 406 225
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 406 225	48 406 225
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 273 806	-4 044 606
Årets avskrivning	-223 707	-229 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 497 513	-4 273 806
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 908 712	44 132 419
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 775 009</i>	<i>5 775 009</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 200 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	75 310 000	82 310 000
Summa	121 510 000	129 310 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 818 340	3 818 340
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 818 340	3 818 340
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-462 109	-423 925
Årets avskrivning	-38 184	-38 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-500 293	-462 109
Utgående restvärde enligt plan	3 318 047	3 356 231

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 951	111 951
Årets inköp	29 059	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 009	111 951
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-111 951	-111 951
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 951	-111 951
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 059	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	43 178	0
Summa pågående arbeten	43 178	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	133 421	295
Nabo Klientmedelskonto	594 943	528 933
Borgo	1 002 517	421 181
Summa	1 730 881	950 408

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 117	30 271
Fastighetsskötsel	15 969	15 822
Försäkringspremier	76 784	74 816
Bredband	15 065	15 082
Förvaltning	22 345	20 868
Summa	151 281	156 860

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,24 %	10 400 000	10 400 000
Summa			10 400 000	10 400 000
Varav kortfristig del			10 400 000	10 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 400 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 644	19 205
El	6 017	6 516
Uppvärmning	56 920	55 350
Vatten	21 110	18 693
Utgiftsräntor	1 295	850
Förutbetalda avgifter/hyror	225 598	217 294
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	349 584	338 908

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 831 000	19 831 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under inledningen av 2026 har stamspolning och OVK-kontroll genomförts. Åtgärdsprogram efter OVK vidtas under våren 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Stockholm

Youbert Aziz
Ordförande

Anne Mariana Liljander
Styrelseledamot

Carina Gahnström
Styrelseledamot

Gabriella Edfeldt
Styrelseledamot

Olle Sandberg
Styrelseledamot

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

Karl-Håkan Daniels
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 23:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2026 18:48

DOCUMENT ID:

rkx3A_-Ckfg

ENVELOPE ID:

By2A_ZRJfg-rkx3A_-Ckfg

DOCUMENT NAME:

Brf Södersiluetten, 769601-6620 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

188a8e35cb659a90d9f5090f9d48430375cccf54924cd90e149d91036c30aab523a93abe768910e8471d454139a21098415a0bb803eb50ce84a6eae4643f6f05

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anne Mariana Liljander liljander.anne@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 18:53 22.05.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.252.141
2. Youbert Aziz youbert.aziz@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 18:58 22.05.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.143.74
3. OLLE JOHN ROBERT SAN DBERG Olle@corlineyewear.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 12:14 24.05.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.252.133
4. GABRIELLA EDFELDT Gabriella.a.edfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 06:45 25.05.2026 06:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.131.8
5. CARINA GAHNSTRÖM carina.gahnstrom95@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:18 25.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.18
6. Karl-Håkan Daniels hakan@hakandaniels.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 23:05 25.05.2026 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.248

* 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 Södersiluetten
Org.nr. 769601-6620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södersiluetten 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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 avveckla 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 på fel, 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Brf Södersiluetten 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 revisionssed 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 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 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.

Stockholm den enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 23:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2026 18:48

DOCUMENT ID:

Hke2CO-A1zg

ENVELOPE ID:

B1n0dWCyGL-Hke2CO-A1zg

DOCUMENT NAME:

RB Södersiluetten 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d5f4e21af146bd76dd1f02811ccadbaf5f013e3eae48bf37
696f0176e2ffffaf82117878bb4a901561e9b8cb2ffc4f04d
39407b754040c78963de88547621b76

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Håkan Daniels	Signed	25.05.2026 23:06	eID	Swedish BankID
hakan@hakandaniels.se	Authenticated	25.05.2026 23:05	Low	IP: 158.174.22.248

* 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