Årsredovisning 2025
Brf Porten i Silverdal

769637-7352

@home

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Välkommen till årsredovisningen för Brf Porten i Silverdal

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

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.

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Middagen 31 i Sollentuna kommun. På föreningens fastighet finns det två bostadshus i fyra-fem våningar med totalt 73 bostadsrätts-lägenheter, total boarea ca 5 132 m^2 samt två lokaler med en total lokalarea om ca. 148 m^2. Föreningen disponerar över 60 parkeringsplatser varav 46 i garage (44 st bil, två MC).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamma utrymmen för källsortering och hushållssopor, cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns extra lägenhetsförråd för uthyrning. I fastigheten finns även styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende kvartersgator, gångbanor, anläggningar och dagvattenhantering, planteringar och grönområde, gästparkeringsplatser, belysning innefattande armaturer och anläggningar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler

Lokaltyp	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor	59m^2	2027-09-30
Kontor	88m^2	2027-12-31

Föreningen har 2021 erhållit 556 046 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Styrelsens sammansättning

Jens Andersson	Ordförande
Lena Wenzel	Styrelseledamot
Linn Alenlöv	Styrelseledamot
Martin Carl Henrik Norberg	Styrelseledamot
Milad Sanaie	Styrelseledamot
Gina Safar	Suppleant

Valberedning

Emre Gül
Rita Rooth

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Emil Flodqvist Auktoriserad revisor Baker Tilly Rådek AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Återvinning tidningar	Prezero Recycling AB
Bredband	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Entrémattor	Elis Textil AB
Entréskärmar	Atea
Försäkring	Trygg-hansa Försäkring Filial
Hiss	Kone AB
Hushållsavfall, farligt avfall, vatten, el	SEOM
Individuell mätning av varmvatten	Brunata AB
Kameraövervakning	DIJO Smart Solution AB
Kodlås- och bricktjänst	Pob:s Elektriska AB
Laddbox	EC Nordic
Revisor	Baker Tilly Rådek AB
Serviceavtal	Brandsäkra Norden AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Middagen Samfällighetsförening, med en andel på 32%.

Samfälligheten förvaltar kvartersgator, gångbanor, anläggningar och dagvattenhantering, planteringar och grönområde, gästparkeringsplatser, belysning innefattande armaturer och anläggningar.

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 100 kronor per månad från och med den 1 januari 2026 för samtliga parkeringsplatser samt extraförråd.

Under räkenskapsåret har investeringar genomförts i syfte att stärka säkerheten och framtidssäkra fastigheten. Kameraövervakning har installerats i garage, cykelrum och gemensamma källarutrymmen.

Vidare har laddinfrastrukturen utökats för att möta den ökade efterfrågan från elbilsägare och bidra till hållbarhetsmålen. Samtliga garageplatser för personbil är nu utrustade med laddboxar, vilket möjliggör säkrare och effektivare laddning jämfört med traditionella uttag. Åtgärden bedöms öka fastighetens attraktivitet och marknadsvärde, uppfylla framtida krav samt skapa förutsättningar för att erhålla statliga stöd och eventuellt generera nya intäkter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar har skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 139 727	4 960 322	4 778 380	4 613 350
Resultat efter fin. poster	-543 528	-806 170	-169 822	202 917
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	633 480	475 110	316 740	158 370
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	792	748	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	81,1	80,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 038	13 174	13 331	13 447
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 672	12 805	12 960	13 073
Sparande / kvm totalyta, kr	210	167	277	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	175	151	-
Räntekänslighet (%)	16,01	16,63	17,81	-

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 vatten (totalt 152 790 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa resultatet är drivet av avskrivningar som belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde. Föreningen har även gjort investeringar om 499 tkr i utökning av laddstolpar i garage. Denna investering är av engångskaraktär och beräknas på sikt generera ökade intäkter till föreningen.

SyoJ23E6Wl-SJZs1hn46We

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	154 793 000	-	-	154 793 000
Upplåtelseavgifter	103 207 000	-	-	103 207 000
Fond, yttre underhåll	475 110	-	158 370	633 480
Balanserat resultat	-197 627	-806 170	-158 370	-1 162 166
Årets resultat	-806 170	806 170	-543 528	-543 528
Eget kapital	**257 471 314**	**0**	**-543 528**	**256 927 786**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 162 166
Årets resultat	-543 528
Totalt	**-1 705 694**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	158 370
Balanseras i ny räkning	-1 864 064
	-1 705 694

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

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 139 727	4 960 322
Övriga rörelseintäkter	3	4 669	-3
Summa rörelseintäkter		**5 144 396**	**4 960 319**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 262 795	-2 141 920
Övriga externa kostnader	8	-119 067	-317 506
Personalkostnader	9	-111 406	-113 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 598 796	-1 598 796
Summa rörelsekostnader		**-4 092 063**	**-4 171 569**
RÖRELSERESULTAT		**1 052 332**	**788 749**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		218	3 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 596 078	-1 598 064
Summa finansiella poster		**-1 595 860**	**-1 594 919**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-543 528**	**-806 170**
ÅRETS RESULTAT		**-543 528**	**-806 170**

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	322 185 102	323 783 898
Maskiner och inventarier	11	499 257	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**322 684 359**	**323 783 898**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**322 684 359**	**323 783 898**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		89 442	105 432
Övriga fordringar	12	1 894 815	1 877 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	119 502	120 458
Summa kortfristiga fordringar		**2 103 759**	**2 103 853**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 103 759**	**2 103 853**
SUMMA TILLGÅNGAR		**324 788 118**	**325 887 751**

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		258 000 000	258 000 000
Fond för yttre underhåll		633 480	475 110
Summa bundet eget kapital		**258 633 480**	**258 475 110**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 162 166	-197 627
Årets resultat		-543 528	-806 170
Summa fritt eget kapital		**-1 705 694**	**-1 003 796**
SUMMA EGET KAPITAL		**256 927 786**	**257 471 314**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	52 975 000	13 375 000
Övriga långfristiga skulder		37 602	0
Summa långfristiga skulder		**53 012 602**	**13 375 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 935 000	54 235 000
Leverantörsskulder		-12 327	-100 333
Skatteskulder		27 970	27 970
Övriga kortfristiga skulder		55 369	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	841 718	878 800
Summa kortfristiga skulder		**14 847 730**	**55 041 437**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**324 788 118**	**325 887 751**

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 052 332**	**788 749**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 598 796	1 598 796
	2 651 128	**2 387 545**
Erhållen ränta	218	3 145
Erlagd ränta	-1 564 099	-1 598 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 087 247**	**792 626**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 788	-7 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 314	-181 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 062 773**	**603 298**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-499 257	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-499 257**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-805 000
Depositioner	37 602	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-662 398**	**-805 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-98 881**	**-201 702**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 827 896**	**2 029 597**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 729 014**	**1 827 896**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Porten i Silverdal 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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	120 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.

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 868 860	3 756 300
Årsavgift lokaler	372 052	331 014
Hyresintäkt p-platser	509 400	494 800
Hyresintäkter förråd	48 600	39 900
Fastighetsskatt	28 676	25 168
Intäkter internet	156 804	156 804
Intäkter varmvatten	150 345	152 384
Övriga intäkter	3 520	-428
Andrahandsuthyrning	1 470	4 380
Summa	**5 139 727**	**4 960 322**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	4 670	0
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	**4 669**	**-3**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 210
Städning	12 098	4 507
Fastighetsskötsel	503 826	374 258
Besiktning och service	171 800	144 171
Trädgårdsarbete	8 037	0
Snöskottning	0	54 591
Summa	**695 761**	**578 737**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	25 161
Reparation gemensamma utrymmen	42 697	40 913
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	8 606	26 008
Reparationer	0	526
Summa	**51 303**	**92 608**

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	167 429	251 758
Uppvärmning	479 530	477 452
Vatten	240 602	193 453
Sophämtning	232 226	135 045
Summa	**1 119 787**	**1 057 708**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 019	32 619
Bredband	167 999	197 925
Samfällighet	164 955	154 354
Beräknad fastighetsskatt	27 970	27 970
Summa	**395 943**	**412 868**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 604	18 325
Övriga förvaltningskostnader	41 926	19 616
Revisionsarvoden	50 738	40 063
Ekonomisk förvaltning	105 644	209 502
Konsultkostnader	0	30 000
Rättning av moms	-85 845	0
Summa	**119 067**	**317 506**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 000	87 750
Sociala avgifter	24 406	25 597
Summa	**111 406**	**113 347**

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	328 980 000	328 980 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	328 980 000	328 980 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 196 102	-3 597 306
Årets avskrivning	-1 598 796	-1 598 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 794 898	-5 196 102
Utgående restvärde enligt plan	322 185 102	323 783 898
Bokfört värde mark	137 123 985	137 123 985
Bokfört värde byggnad	185 061 117	186 659 913
Taxeringsvärde mark	36 684 000	36 684 000
Taxeringsvärde byggnad	138 113 000	138 113 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	499 257	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**499 257**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**0**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**499 257**	**0**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	161 388	31 126
Skattefordringar	0	14 642
Övriga fordringar	4 413	4 299
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	679 014	1 827 896
Räntebärande klientmedelskonto	1 050 000	0
Summa	**1 894 815**	**1 877 963**

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 278	101 389
Försäkringspremier	5 891	5 559
Bredband	15 333	13 510
Summa	**119 502**	**120 458**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-06-29	1,20 %	13 375 000	13 515 000
Nordea	2028-06-21	2,53 %	13 375 000	13 515 000
Nordea	2027-06-16	2,38 %	13 375 000	13 515 000
Stadshypotek	2030-06-30	2,90 %	13 375 000	13 515 000
Stadshypotek	2029-06-30	2,65 %	13 410 000	13 550 000
Summa			**66 910 000**	**67 610 000**
Varav kortfristig del			13 935 000	54 235 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 410 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	18 088	16 089
Uppvärmning	67 140	67 125
Utgiftsräntor	61 052	93 031
Vatten	23 190	23 121
Löner	88 800	87 750
Uppl kostn renhållningsavg	18 151	15 974
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 901	27 571
Förutbetalda avgifter/hyror	467 396	453 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 000	70 000
Beräknat revisionsarvode	35 000	25 000
Summa	**841 718**	**878 800**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2026 utförs en 5 års besiktning på fastigheten samt lägenheterna av JM Garanti.

SyoJ23E6WI-SJZs1hn46We

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Sollentuna

Jens Andersson
Ordförande

Lena Wenzel
Styrelseledamot

Linn Alenlöv
Styrelseledamot

Martin Carl Henrik Norberg
Styrelseledamot

Milad Sanaie
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Rådek AB
Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

SyoJ23E6Wl-SJZs1hn46We

SEALED BY Verified SYOJ23E6WL-SJZS1HN46WE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 07:32

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home • 21.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:
SJZs1hn46We

ENVELOPE ID:
SyoJ23E6Wl-SJZs1hn46We

DOCUMENT NAME:
ÅR 2025 Brf Porten i Silverdal, för signering.pdf
20 pages

SHA-512:
d0717ddd46de33eb9cd2aa54c97f4ec44d59129555df7d89e4b2fd3c1900d567953a2f323f88f5f258e107eac1323e98c80468139ea6db01806dffe6e8455966

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. JENS ANDERSSON	**Signed**	**21.04.2026 17:37**	**eID**	**Swedish BankID**
Jens.jba1@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 17:36	Low	IP: 217.213.121.92
2. LENA WENZEL	**Signed**	**21.04.2026 17:59**	**eID**	**Swedish BankID**
lena@wenzel.nu	Authenticated	21.04.2026 17:54	Low	IP: 217.209.132.144
3. LINN ALENLÖV	**Signed**	**21.04.2026 18:00**	**eID**	**Swedish BankID**
Linnalenlov@outlook.com	Authenticated	21.04.2026 18:00	Low	IP: 90.130.51.124
4. MARTIN CARL HENRIK NORBERG	**Signed**	**21.04.2026 19:46**	**eID**	**Swedish BankID**
mcarlhenrik@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 19:45	Low	IP: 90.227.253.218
5. Milad Sanaie	**Signed**	**21.04.2026 19:56**	**eID**	**Swedish BankID**
M_sanaie1992@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 19:56	Low	IP: 90.227.35.65
6. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST	**Signed**	**22.04.2026 07:32**	**eID**	**Swedish BankID**
emil.flodqvist@radek.se	Authenticated	22.04.2026 07:16	Low	IP: 20.91.241.170

* 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 Porten i Silverdal
Org.nr 769637-7352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal 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:

ByGb5Arabg-rkMWqArT-e

- 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 Bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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

ByGb5Arabg-rkMWqArT-e

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
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.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Baker Tilly Rådek AB

_____
Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

ByGb5Arabg-rkMWqArT-e

SEALED BY Verified BYGB5ARABG-RKMWQART-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 07:32

SENT BY OWNER:
Emil Flodqvist • 22.04.2026 07:17

DOCUMENT ID:
rkMWqArT-e

ENVELOPE ID:
ByGb5Arabg-rkMWqArT-e

DOCUMENT NAME:
Revb Brf Porten i silverdal 251231.pdf
3 pages

SHA-512:
800c8fc0b0baeddb904ecaa1d0e59aecf2e0b16d897b99369447864afd94371e7d2e342eb75711e5c3eda0a5afbd71d3a1e8eaffd94948238176982c6c7662dc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **EMIL CHRISTIAN FLODQVIST**	**Signed**	**22.04.2026 07:32**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1987/05/14)**
emil.flodqvist@radek.se	Authenticated	22.04.2026 07:32	Low	IP: 20.91.241.170

* 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