2025

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Silverdals Torg



Dokument-ID 092221155557576729568 Signerat US, NG, MF, IL, IB, IA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Silverdals Torg med säte i Sollentuna Kommun org.nr. 769615-8570 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Manövern 24	2007-12-17	2009
Totalt 1 objekt		

Marken innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 844
7	lokaler (hyresrätt)	637
142	garageplatser	2 377
4	p-platser	0
Totalt 312 objekt		**14 858**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 51 st 2 rok, 2 st 2,5 rok, 39 st 3 rok, 35 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Dokument-ID 092221155575767295 68 Signerat US, NG, MF, IL, IB, IA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingela Blomberg	Ordförande		
Nils Gamryd	Ledamot		
Mattias Fransson	Ledamot		
Ingela Lidström	Ledamot		
Ulrika Svanholm	Ledamot	2025-05-27	
Niklas Green	Suppleant		
Jonatan Nilsson	Suppleant		
Ulrika Svanholm	Suppleant		2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingela Blomberg och Mattias Fransson.

Revisorer har varit Ingela Andersson (auktoriserad revisor) med LR Bostadsrättsrevision AB som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit Per Söderström (sammankallande), Louise Rosén samt Mikael Östlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Fastighetsskötsel
- Fastighetsskötsel – Driftia förvaltning
- Ekonomisk förvaltning – HSB Uppsala
- Dörrmattor – Elis Textilservice (Carpeting)
- Hissunderhåll – OTIS
- Hissbesiktning – Hissbesiktningar i Sverige
- Garageport – ASSA Abloy Entrance (Crawford)
- Hushållssopor – SEOM
- Källsortering – PreZero
- Städning portar – Almestar
- Trädgårdsskötsel – SVEFAB
- Avläsning el – Infometric och Svea Smart Grid
- Solceller - Solkompaniet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 6 000 337 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 39 446 955 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2025-01-01, och med fortsatt ökade kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 5% fr.o.m. 2026-01-01.

Kassaflödesanalys
Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Lokaler – alla föreningens lokaler har varit uthyrda under 2025 utan förändring av hyresgäster.

Lån – Under 2025 omförhandlades ett av föreningens fem lån, och övergick från bunden ränta på 2,67% till rörlig ränta. Ett lån utökades för att möta ökat underhållsbehov och bibehöll rörlig ränta. Samtidigt pausades amorteringarna under året. Amortering av föreningens lån planeras att återupptas under 2026.

Fastighetsförsäkring – upphandling av nytt försäkringsbolag till Trygg Hansa genomfördes 2025, kollektiv bostadsförsäkring utvärderades med beslut att inte införa det.

Driftskostnader – inflationen fortsatte driva på ökade kostnader under året och aviserade höjningar från entreprenörer för 2026 enligt: el +7%, värme +6%, vatten +15% plus avgift för dagvattenhantering, samt sophantering +6,4%.

Parkeringsplatser – Skatteverket aviserade 2025 om införande av moms på parkeringsplatser, vilket föranledde en anpassning av befintliga avtal. Advokatfirma har bistått utformning av nya avtal som införs under 2026 och hanteras med digital signering av HSB.

Solcellsanläggning – en icke försumbar källa till föreningens energikonsumtion med rapporterad total produktion på 77 100 kWh under 2025. Av denna producerade energi har 91 % använts internt, vilket har bidragit till att minska våra energikostnader. Försäljningen av överskottsel till SEOM har genererat intäkter på ca 2 200 kr och den internt använda solenergin, jämfört med alternativkostnaden att köpa samma mängd el från marknaden, uppgår till uppskattningsvis 104 000 kr. Vi har valt att använda solenergi för att miljöfrågan är viktig för oss alla. Det här är ett sätt som vi som bostadsrättsförening kan bidra till en hållbar miljö och ett bättre klimat.

Elpris – Under 2025 har hanteringen av att månatligen justera elpriser (kr per kWh) för hushållsel överlåtits till vår leverantör av IMD-tjänster (SveaSmartgrid). De kalibrerar det elpris som medlemmarna faktureras mot Sollentuna Energis priser. Kvartalsvis justering av elpriser för elbilsladdning sköts fortsatt av styrelsen. Not 4 och not 2 – Elavgifter och El (IMD)

Underhåll och investeringar
Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov för kommande 50 år. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering, och uppdateras således kontinuerligt. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 968 763 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 000 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 348 363 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Fastighetsöversyn – årlig genomgång med åtgärder som pågår kontinuerligt.

Hissbesiktning – genomförts med åtgärdspaket, större renovering av alla hissar med byte av remmar, kabeldragning och hissknappar.

Systematiskt brandskyddsarbete – skett kvartalsvis med åtgärdspaket implementerat.

Inomhusmiljö – OVK i lokaler och bostäder genomförd inklusive kalibrering, avslutat byte av frånluftsfläktar för gemensamma utrymmen. Stamspolning av fastigheterna på torget genomförd Januari 2026.

Elcentraler – för att upptäcka och proaktivt minska risken för varmgång har fastighetens elcentraler termograferats och åtgärdats med eftedragning av anslutningar där så behövts.

Ladduttag garageplatser – inom garantin åtgärdat samtliga uttag för att proaktivt undvika varmgång.

Belysning – fortsatt utbyte av belysningsarmatur i garage då de varit av undermålig kvalité, planeras avslutas 2026. På innergården installerades ny stolpbelysning med energieffektivare LED-lampor samt starkare ljus för medlemmarnas säkerhet.

Cykelrensning – samtliga förråd och cykelparkeringar utomhus har rensats från kvarlämnade cyklar.

Garagestädning och underhåll – städning utfört efter vintersäsongen, byte av tilluftsfläkt.

Utomhusmiljö – besiktigad lekplats, avtalsenlig skötsel av trädgård. Såsom för tidigare år bidrog medlemmar frivilligt med plantering och vattning av blommor och växter, ett mycket uppskattat initiativ som även minskar föreningens kostnader jämfört med inköp av dylika tjänster.

Fasader – fasadfogar har inspekterats och åtgärdats på samtliga hus, fasadelement har inspekterats och reparerats.

Yttertak – besiktning genomförd med efterföljande åtgärdsplan för implementering 2026.

Beredskapsplan - ett arbete har inletts för att skapa en beredskapsplan för föreningen gällande våra gemensamma utrymmen och system. I detta arbete har styrelsen fått hjälp av en engagerad medlem.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Elektroniskt låssystem - Installation av elektroniskt låssystem på alla portar och dörrar till trapphus och soprum.
2021	Installation individuell elmätning (IMD-EL) för varje bostad som nyttjar föreningens gemensamma elabonnemang, vilket medför en lägre gemensam fast avgift och möjligheten att se egen förbrukning i realtid och historiskt.
2021	Solcellsanläggning - installation av 258 paneler om 394 m2. Anläggningen är dimensionerad till 95,5 kW och producerat överskott säljs tillbaka till elleverantören SEOM.
2021-2022	Laddplatser i garaget - Installation av 42 elektriska laddare för att möta behovet av fler el- och hybridbilar och vara en attraktiv förening för befintliga och nya medlemmar.
2023-2025	Byte av alla 10 frånluftsfläktar på fastighetstak, 3 etapper
2023-2026	Installation i garaget av energieffektivare belysningsarmatur av högre kvalitet, 4 etapper.
2024	Ny dagvattenränna vid nedfart till garage.
2024-2025	Ersättning av GSM-sändare till 4G, samt större underhåll av alla 10 hissar.
2025	Fasadfogar i samtliga hus har inspekterats och reparerats.
2025	Installation av ny energieffektiv och ljusstarkare stolpbelysning på innergård.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering takbetongplattor, garagebelysning, stamspolning 6 & 9, byte tilluftsfilter, diverse måleriarbeten.
2027	Spolning spillvattenledning och stamspolning gårdshusen.
2028	Målningsbehandling entrépartier, OVK lokaler, stamspolning torghusen.
2029	Underhåll termostatventiler och radiatorer, byte tilluftsfilter.
2030	Målning tak och väggar trapphus.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 225 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tas ut enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	82	94	41	-15
Skuldsättning, kr/kvm	5 245	5 322	5 392	5 462	5 383
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 580	6 411	6 496	6 580	6 485
Räntekänslighet, %	9	9	11	14	14
Energikostnad, kr/kvm	218	221	202	260	223
Årsavgifter, kr/kvm	710	683	607	577	532
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	76	75	62	65
Totala intäkter, kr/kvm	744	742	675	642	600
Nettoomsättning, tkr	10 985	10 466	9 625	9 163	8 562
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 000	-5 893	-2 435	-2 906	-3 922
Soliditet, %	83	83	83	83	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande**: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning**: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet**: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad**: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter**: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %**: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm**: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tk**r: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr**: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %**: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Året resultat är negativt vilket främst beror på föreningens höga avskrivningar, men även till följd av ökade driftskostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2026-01-01. Styrelsen bedömer att föreningen kommer att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	415 590 030	0	0	415 590 030
Upplåtelseavgifter, kr	10 000	0	0	10 000
Underhållsfond, kr	1 573 083	0	395 680	1 968 763
S:a bundet eget kapital, kr	**417 173 113**	**0**	**395 680**	**417 568 793**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-27 158 230	-5 892 709	-395 680	-33 446 619
Årets resultat, kr	-5 892 709	5 892 709	-6 000 337	-6 000 337
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-33 050 939**	**0**	**-6 396 017**	**-39 446 956**
S:a eget kapital, kr	**384 122 174**	**0**	**-6 000 337**	**378 121 837**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 604 320 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-33 446 619
Årets resultat, kr	-6 000 337
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-39 446 956**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 348 363
Balanseras i ny räkning, kr	**-39 098 593**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 985 106	10 485 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 466	98 544
Summa Rörelseintäkter		**11 047 572**	**10 584 434**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 486 948	-6 794 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 740	-273 914
Personalkostnader	Not 6	-442 374	-442 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 451 422	-6 451 422
Summa Rörelsekostnader		**-14 608 484**	**-13 962 645**
Rörelseresultat		**-3 560 912**	**-3 378 212**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 648	10 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 441 073	-2 524 640
Summa Finansiella poster		**-2 439 425**	**-2 514 498**
Resultat efter finansiella poster		**-6 000 337**	**-5 892 709**
Resultat före skatt		**-6 000 337**	**-5 892 709**
Årets resultat		**-6 000 337**	**-5 892 709**

Dokument-ID 092221155557576729568 Signerat US, NG, MF, IL, IB, IA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	453 606 041	459 993 158
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	385 826	450 131
Summa Materiella anläggningstillgångar		**453 991 867**	**460 443 289**
Summa Anläggningstillgångar		**453 991 867**	**460 443 289**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 300	52 978
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 907 725	1 479 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	346 543	280 603
Summa Kortfristiga fordringar		**4 281 568**	**1 812 767**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	28 979	801
Summa Kassa och bank		**28 979**	**801**
Summa Omsättningstillgångar		**4 310 547**	**1 813 569**
Summa Tillgångar		**458 302 414**	**462 256 857**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		415 600 030	415 600 030
Fond för yttre underhåll		1 968 763	1 573 083
Summa Bundet eget kapital		**417 568 793**	**417 173 113**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-33 446 619	-27 158 230
Årets resultat		-6 000 337	-5 892 709
Summa Ansamlad förlust		**-39 446 955**	**-33 050 939**
Summa Eget kapital		**378 121 838**	**384 122 174**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	77 933 500	75 933 250
Summa Långfristiga skulder		**77 933 500**	**75 933 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		414 600	299 913
Skatteskulder		12 251	19 418
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	102 017	54 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 718 209	1 827 721
Summa Kortfristiga skulder		**2 247 076**	**2 201 433**
Summa Skulder		**80 180 576**	**78 134 683**
Summa Eget kapital och skulder		**458 302 414**	**462 256 857**

Dokument-ID 092221155575767295568 Signerat US, NG, MF, IL, IB, IA

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 560 912	-3 378 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 451 422	6 451 422
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**6 451 422**	**6 451 422**
Erhållen ränta	1 648	10 142
Erlagd ränta	-2 585 542	-2 456 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**306 616**	**627 215**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-77 572	21 344
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	190 112	-21 426
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**112 541**	**-82**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**419 157**	**627 133**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 000 250	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 000 250**	**-1 000 000**
Årets kassaflöde	**2 419 407**	**-372 867**
Likvida medel vid årets början	**1 479 825**	**1 852 692**
Likvida medel vid årets slut	**3 899 232**	**1 479 825**

Dokument-ID 092221155557576729568 Signerat US, NG, MF, IL, IB, IA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stammar	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Hiss	25 år
Ventilation	25 år
Övrigt	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från

räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 437 060	7 083 180
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	590 147	480 071
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	381 600	477 000
	Hyror lokaler	986 076	968 748
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 335 160	1 303 267
	Hyror förbrukningsbaserad	110 466	57 385
	Hyror övrigt	105 800	101 500
	Övriga primära intäkter	98 323	86 590
	Summa Bruttoomsättning	**11 044 632**	**10 557 741**
	Hyresbortfall	-59 526	-71 851
	Summa	**-59 526**	**-71 851**
	Summa Nettoomsättning	**10 985 106**	**10 485 890**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	62 466	98 544
	Summa Övriga rörelseintäkter	**62 466**	**98 544**

Avser vidarefakturering till medlemmar och lokalhyresgäster.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 089 433	-932 300
	Snö och halk-bekämpning	-72 158	-97 672
	Reparationer	-502 573	-753 140
	Planerat underhåll	-1 348 363	-604 320
	El	-802 666	-760 347
	Uppvärmning	-1 813 103	-1 755 745
	Vatten	-616 194	-635 095
	Sophämtning	-301 622	-304 677
	Fastighetsförsäkring	-132 611	-120 965
	Kabel-TV och bredband	-373 080	-399 424
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-435 146	-431 250
	Summa Driftskostnader	**-7 486 948**	**-6 794 936**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 099	-7 595
	Administrationskostnader	-56 548	-35 423
	Extern revision	-76 000	-65 000
	Konsultkostnader	-12 230	-83 032
	Medlemsavgifter	-9 450	-9 450
	Föreningsverksamhet	-18 063	-8 820
	Övriga förvaltningskostnader	-54 350	-64 595
	Summa Övriga externa kostnader	**-227 740**	**-273 914**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-310 000	-310 000
	Övriga arvoden	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-102 374	-102 374
	Summa Personalkostnader	**-442 374**	**-442 374**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-6 387 117	-6 387 117
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-64 305	-64 305
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-6 451 422**	**-6 451 422**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 226	858
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	423	9 284
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 648**	**10 142**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 440 026	-2 523 920
	Övriga räntekostnader	-1 047	-720
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 441 073**	**-2 524 640**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	371 715 483	371 715 483
	Ingående anskaffningsvärde mark	128 750 000	128 750 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**500 465 483**	**500 465 483**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-40 472 325	-34 085 208
	Årets avskrivningar	-6 387 117	-6 387 117
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-46 859 442**	**-40 472 325**
	Utgående redovisat värde	**453 606 041**	**459 993 158**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	240 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 200 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 903 000	3 208 000
	Summa	**322 103 000**	**339 208 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	83 639 500	83 639 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**83 639 500**	**83 639 500**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	889 509	889 509
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**889 509**	**889 509**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-439 378	-375 073
	Årets avskrivningar	-64 305	-64 305
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-503 683**	**-439 378**
	Utgående redovisat värde	**385 826**	**450 131**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 870 253	1 479 024
	Övriga fordringar	37 472	162
	Summa Övriga fordringar	**3 907 725**	**1 479 186**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	193 614	132 611
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 929	147 992
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**346 543**	**280 603**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	28 979	801
	Summa Kassa och bank	**28 979**	**801**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Ränta bunden till*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,23%	2026-06-28	17 000 000	0
Swedbank	3,40%	2027-03-25	15 000 000	0
Swedbank	3,74%	2026-05-25	27 489 500	0
Swedbank	2,59%	2027-10-25	10 750 000	0
Swedbank	2,31%	2026-05-28	7 694 000	0
			77 933 500	**0**

Långfristig del	77 933 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	11 245	11 245
	Momsskuld	46 760	8 694
	Övriga kortfristiga skulder	44 012	34 442
	Summa Övriga skulder	**102 017**	**54 381**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	978 963	917 092
	Upplupna räntekostnader	245 348	389 817
	Upplupna el- och värmekostnader m.m.	493 898	520 812
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 718 209**	**1 827 721**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2026-01-01.

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-28.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Sollentuna, datum enligt digital signering

Ingela Blomberg
Nils Gamryd
Mattias Fransson
Ingela Lidström
Ulrika Svanholm

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576729568

Dokument

Brf Silverdals Torg ÅR 2025
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-04-28 20:27:28 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-04-29 16:28:48 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Ulrika Svanholm (US)
Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg
usvanholm@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA SVANHOLM"
Signerade 2026-04-29 15:58:29 CEST (+0200)

Nils Gamryd (NG)
Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg
ng.gamryd@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS GAMRYD"
Signerade 2026-04-28 21:06:55 CEST (+0200)

Mattias Fransson (MF)
Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg
mattias.b.fransson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS FRANSSON"
Signerade 2026-04-28 20:29:10 CEST (+0200)

Ingela Lidström (IL)
Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg
ingelalidstroms@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA ELISABETH WIOLA LIDSTRÖM"
Signerade 2026-04-29 07:37:52 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576729568

Ingela Blomberg (IB) Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg ingela.blomberg@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA BLOMBERG" Signerade 2026-04-28 21:52:06 CEST (+0200)	Ingela Andersson (IA) LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB ingela.andersson@lr-revision.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA ANDERSSON" Signerade 2026-04-29 16:28:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg
Org.nr 769615-8570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverdals Torg 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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. 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 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

Dokument-ID 092221155575767296879 Signerat IA

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 Silverdals Torg 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 lag 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, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557576729879 Signerat IA

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576729879

Dokument

Brf Silverdals Torg RB 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-28 20:38:09 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-04-29 16:19:18 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)
LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB
ingela.andersson@lr-revision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA ANDERSSON"
Signerade 2026-04-29 16:19:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Ordlista

Årsredovisning
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll
Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys
I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.