



Årsredovisning 2025

HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716409-7664 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Silvertärnan 1	2020-10-29	1982
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 098
80	p-platser	0
Totalt 228 objekt		14 098

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 68 st 3 rok, 56 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Björkman	Ordförande
Mikael Hansson	Ledamot
Ulf Preuss	Ledamot
Samir Rajic	Ledamot
Jenny Çoktel Eriksson	Ledamot
Fredrik Forsell	Ledamot
Andreas Klason	Ledamot
Carina Johansson	Suppleant
Inger Henström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Forsell, Magnus Björkman, Ulf Preuss, Samir Rajic och Andreas Klason .

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Preuss, Magnus Björkman, Samir Rajic och Jenny Çoktel Eriksson.

Revisorer har varit: Henrik Eckervald med Daniel Bergius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sonja Nyström (sammankallande), Birgitta Norberg Unger samt Håkan Bovimark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,6%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har föreningen upptagit nya lån om totalt 25 000 000 kronor. Upplåningen har genomförts i syfte att finansiera större projekt i fastigheten. Styrelsen har gjort bedömningen att investeringen är nödvändig för fastighetens långsiktiga underhåll.

Under 2025 har följande underhåll och reparationer utförts:

Byte av tak och tappvattenrör i alla återstående hus.
Installation av solceller på 5 hus och förstärkt takstolar samt investerat i energilagring.
Byte av resterande sovrumsfönster.

Bytt plåtvindsskivor på burspråk.
Bytt hängrännor och stuprännor på 11 hus.
Målat sims och burspråkstak på 11 hus.
Monterat steniskivor på 6 gavlar.
Byte av plåt på loftgångstak.
Beställt styrning av energilagringen av batteriet för 200kWh.
Införande av IMD-el (individuell mätning och debitering på el)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av Elbilsaddare
2023	Installation av miljöbelysning
2022	Reparation/beläggning av balkonger, byte av mellanväggar på balkonger och uteplatser.
2021	Tak- och fönsterbyte två hus.
2020	Friköp av tomträtt
2020	Montering Steniskivor på södersida fasad på hus 11, 12 och 17.
2020	Montering Steniskivor på ena gaveln, hus 15, 16, 19 och 20.
2019	Grävning och iordningställande av ny gästparkering.
2016	Byte av alla värmeledningsrör i lägenheterna.
2015	Byte balkongdörrar.
2015/2016	Byte av köksfläktar i samtliga lägenheter.
2014	Byte av låscylindrar samtliga lägenheter och garage.
2014	Målning entrédörrar alla hus.
2013/2014	Renovering och ny beläggning samtliga loftgångar.
2008	Ny beläggning gavlar på 13, 14, 21, 22 och 23.
1992	Byte av fönster i burspråk på köks- och vardagsrumssidan i samtliga hus.
1988/1989	Montering av "System Platon" med tillhörande fläkt i samtliga lägenheter på första våningen.

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

Rusta upp lekparken
Lägga om plattor på allmänna ytor
Upprustning av garage
Relining av avloppsrör

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	334	403	384	363	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 449	3 846	3 953	4 060	4 172
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 449	3 846	3 953	0	0
Räntekänslighet, %	7	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	208	171	157	153	0
Årsavgifter, kr/kvm	834	804	773	739	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	861	820	795	753	725
Nettoomsättning, tkr	12 027	11 531	11 135	10 575	10 419
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 854	2 063	1 791	-411	598
Soliditet, %	19	22	19	17	17

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 231 400	0	0	4 231 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 140 087	0	2 566 557	7 706 644
S:a bundet eget kapital, kr	9 371 487	0	2 566 557	11 938 044
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 500 741	2 063 489	-2 566 557	3 997 673
Årets resultat, kr	2 063 489	-2 063 489	2 854 292	2 854 292
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 564 230	0	287 735	6 851 965
S:a eget kapital, kr	15 935 717	0	2 854 292	18 790 009

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 512 000 kr samt ianspråktagande skett med 945 443 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 564 230
Årets resultat, kr	2 854 292
Reservation till underhållsfond, kr	-3 512 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	945 443
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 851 965

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 851 965

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 026 821	11 531 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 275	33 076
Summa Rörelseintäkter		12 140 096	11 564 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 331 274	-7 236 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 733	-140 064
Personalkostnader	Not 6	-346 814	-288 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-912 800	-894 663
Summa Rörelsekostnader		-7 760 620	-8 560 468
Rörelseresultat		4 379 476	3 003 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 865	180 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 610 049	-1 120 652
Summa Finansiella poster		-1 525 184	-940 415
Resultat efter finansiella poster		2 854 292	2 063 489
Resultat före skatt		2 854 292	2 063 489
Årets resultat		2 854 292	2 063 489



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	86 859 596	62 533 618
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	3 468 474	219 600
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		90 328 069	62 753 218
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		90 328 569	62 753 718

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		689	49
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 196 968	4 142 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	421 909	346 318
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 619 566	4 488 969
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	5 000 000
Summa Omsättningstillgångar		7 619 566	9 488 969
Summa Tillgångar		97 948 135	72 242 686

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 231 400	4 231 400
Fond för yttre underhåll	7 706 644	5 140 087
Summa Bundet eget kapital	11 938 044	9 371 487
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 997 673	4 500 741
Årets resultat	2 854 292	2 063 489
Summa Fritt eget kapital	6 851 965	6 564 230
Summa Eget kapital	18 790 009	15 935 717

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1342 418 416	29 732 416
Summa Långfristiga skulder	42 418 416	29 732 416
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	34 401 000	24 491 000
Leverantörsskulder	558 944	343 337
Skatteskulder	28 475	14 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 14201 815	204 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 549 476	1 520 845
Summa Kortfristiga skulder	36 739 710	26 574 553
Summa Skulder	79 158 126	56 306 969
Summa Eget kapital och skulder	97 948 135	72 242 686



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 379 476	3 003 905
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	912 800	894 663
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	912 800	894 663
Erhållen ränta	84 865	180 237
Erlagd ränta	-1 575 479	-1 085 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 801 662	2 993 401
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-878 928	19 588
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	220 587	-624 623
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-658 341	-605 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 143 321	2 388 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-28 487 652	-392 725
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 487 652	-392 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	22 596 000	-1 504 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 596 000	-1 504 000
Årets kassaflöde	-2 748 330	491 641
Likvida medel vid årets början	9 020 401	8 528 759
Likvida medel vid årets slut	6 272 070	9 020 401



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.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat

mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer.

Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 och 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	41 316 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 tkr: 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 745 444	11 337 504
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	17 356	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 100	159 900
	Hyror förbrukningsbaserad	36 870	0
	Övriga primära intäkter	39 951	44 293
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 045 721	11 541 697
	Hysesbortfall	-18 900	-10 400
	<i>Summa</i>	-18 900	-10 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 026 821	11 531 297
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	83 763	0
	Övriga sekundära intäkter	29 512	33 076
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	113 275	33 076
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-921 502	-936 691
	Snö och halk-bekämpning	-39 477	-82 021
	Reparationer	-475 314	-138 752
	Planerat underhåll	-945 443	-2 728 363
	El	-455 097	-220 270
	Uppvärmning	-1 446 447	-1 283 688
	Vatten	-1 024 642	-902 721
	Sophämtning	-239 241	-209 162
	Fastighetsförsäkring	-251 666	-217 893
	Kabel-TV och bredband	-276 170	-275 964
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-255 152	-241 240
	Övriga driftkostnader	-1 123	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 331 274	-7 236 765

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 941	-198
	Extern revision	-22 100	-15 650
	Konsultkostnader	-20 533	-8 850
	Medlemsavgifter	-73 551	-71 652
	Föreningsverksamhet	-16 651	-2 939
	Övriga förvaltningskostnader	-33 957	-40 775
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-169 733	-140 064
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-128 500	-126 000
	Revisionsarvode	-3 800	-3 657
	Övriga arvoden	-130 831	-91 051
	Sociala avgifter	-83 683	-68 269
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-346 814	-288 977
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-912 800	-894 663
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-912 800	-894 663

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 253 125	58 080 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 570 825	29 570 825
	Årets investeringar	25 238 778	173 125
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	113 062 728	87 823 950
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 290 332	-24 395 669
	Årets avskrivningar	-912 800	-894 663
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 203 132	-25 290 332
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 859 596	62 533 618
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	149 000 000	148 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	86 172 000	61 172 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	86 172 000	61 172 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	219 600	0
	Årets investeringar	3 248 874	219 600
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 468 474	219 600
	Pågående nyanläggning avser installation laddstolpar, IMD och solceller.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 272 070	4 020 401
	Övriga fordringar	924 897	122 201
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 196 968	4 142 602

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421 909	346 318
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	421 909	346 318
---	----------------	----------------

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	5 000 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	5 000 000
--	------------------	------------------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	2,75%	2026-03-02	10 082 000	0
-----------------	-------	------------	------------	---

Swedbank Hypotek AB	3,73%	2035-03-22	8 700 000	600 000
---------------------	-------	------------	-----------	---------

SBAB	2,73%	2026-05-11	12 905 000	290 000
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	1,22%	2030-05-09	13 083 000	294 000
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	2,85%	2026-11-09	8 720 000	320 000
------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank Hypotek AB	3,03%	2029-05-25	7 700 000	600 000
---------------------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank Hypotek AB	2,83%	2027-06-23	7 700 000	600 000
---------------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	1,06%	2028-10-30	7 929 416	600 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

76 819 416	3 304 000
-------------------	------------------

Långfristig del	42 418 416
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 694 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	31 707 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	34 401 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 304 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 216 000
--	------------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	5 700 000
---	-----------

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	8 046	1 843
-----------	-------	-------

Inre fond	193 588	202 786
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	180	180
-----------------------------	-----	-----

<i>Summa Övriga skulder</i>	201 815	204 808
-----------------------------	----------------	----------------

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 043 349	962 304
	Upplupna räntekostnader	89 889	55 319
	Övriga upplupna kostnader	416 238	503 222
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 549 476	1 520 845

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-13



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Silvertärnan i Trollhättan, org.nr. 716409-7664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Silvertärnan i Trollhättan 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Silvertärnan i Trollhättan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Eckervald
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Björkman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:02:19



Fredrik Forsell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:00:45



Mikael Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:11:48



Jenny Çoktel Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:06:01



Samir Rajic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:59:13



Ulf Preuss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:07:41



Andreas Klason

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:36:57



Henrik Eckervald

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:22:17



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:46:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henrik Eckervald

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:24:57



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:45:02



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.