

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Silverskålen

769608-6490

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverskålen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-08-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-12-23 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-08-26.

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1163 kvm. Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Johan Norrman	Styrelseledamot, Ordförande
Mattias Fagerqvist	Styrelseledamot
Monica Frölund	Styrelseledamot
Matilda Magnusson	Suppleant

Valberedning

Turordning

Revisorer

Mattias Nykvist	Lekmannarevisor
Louise Mattsson	Lekmannarevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2024	Pump utbytt och avluftning till pumpanläggning installerad
2023	Rengöring ventilation
2022	Rengöring tak
2021	Pumpanläggning utbytt
2018	Byte ytterdörrar och förrådsdörrar
2011	Målning ytterfasad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en vattenskada i hus 6 åtgärdats.

Ekonomi

Samtliga lån är obundna (3 mån) under 2025.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsavtal tecknat med Brandkontoret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19st, det har skett två överlåtelser under året.

Flerårsöversikt (Kkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	872 235	882 257	741 931	748 527
Resultat efter finansiella poster	-138 645	-161 837	-285 916	-93 993
Soliditet (%)	63	63	64	64
Yttre fond	445 115	410 742	375 936	340 581
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	689	690	599	603
Skuldsättning per kvm totalyta (kr/kvm)	9 125	9 125	9 125	9 125
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 125	9 125	9 125	9 125
Sparande per kvm (kr/kvm)	201	77	-22	143
Räntekänslighet (%)	13	13	15	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	69	62	56	53
Vattenkostnad per kvm (kr/kvm)	62	55	49	49
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	94	94

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 79 436 kr) debiteras separat genom individuell mätning av förbrukningen. Kostnader för medlemmarnas vatten- och 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

Det negativa resultatet understiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med 198 524 vilket ökar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Räntekostnaderna har minskat under året vilket är positivt för föreningen. Omvärldsläget följs noggrant av styrelsen under 2026 och ytterligare korrigeringar kan behövas av avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 914 998	410 742	-1 392 475	-161 837	18 771 428
Disposition av föregående års resultat:			-161 837	161 837	0
Fond för yttre underhåll		34 373	-34 373		0
Årets resultat				-138 645	-138 645
Belopp vid årets utgång	19 914 998	445 115	-1 588 685	-138 645	18 632 783

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 588 685
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	445 115
årets förlust	-138 645
	-1 282 215

behandlas så att ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 282 215
	-1 282 215

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	872 235	882 259
Övriga rörelseintäkter		20	0
Summa rörelseintäkter		872 255	882 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-449 625	-311 185
Övriga externa kostnader	7	-37 366	-45 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-216 279	-216 281
Summa rörelsekostnader		-703 269	-572 976
Rörelseresultat		168 986	309 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-307 633	-471 120
Summa finansiella poster		-307 631	-471 120
Resultat efter finansiella poster		-138 645	-161 837
Resultat före skatt		-138 645	-161 837
Årets resultat		-138 645	-161 837

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	28 766 710	28 982 989
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 766 710	28 982 989
Summa anläggningstillgångar		28 766 710	28 982 989
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 660	13 150
Övriga fordringar	11	252	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 148	54 674
Summa kortfristiga fordringar		54 060	67 824
Kassa och bank			
Kassa och bank		763 460	534 453
Summa kassa och bank		763 460	534 453
Summa omsättningstillgångar		817 521	602 277
SUMMA TILLGÅNGAR		29 584 231	29 585 266

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 914 998	19 914 998
Fond för yttre underhåll		445 115	410 742
Summa bundet eget kapital		20 360 113	20 325 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 588 685	-1 392 475
Årets resultat		-138 645	-161 837
Summa fritt eget kapital		-1 727 331	-1 554 312
Summa eget kapital		18 632 782	18 771 428
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 612 255	10 612 255
Summa långfristiga skulder		10 612 255	10 612 255
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 594	8 488
Skatteskulder		235 188	111 444
Övriga skulder		1 621	3 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	89 790	77 813
Summa kortfristiga skulder		339 193	201 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 584 231	29 585 266

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		168 986	309 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		216 279	216 281
Erhållen ränta		2	0
Erlagd ränta		-307 633	-471 120
Betald inkomstskatt		0	-147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		77 634	54 297
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-510	-13 150
Förändring av kortfristiga fordringar		14 274	-52 570
Förändring av leverantörsskulder		4 106	5 178
Förändring av kortfristiga skulder		133 504	85 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten		229 007	79 447
Årets kassaflöde		229 007	79 447
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		534 453	455 006
Likvida medel vid årets slut		763 460	534 453

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar 5 %

Byggnad 1 %

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 bestående 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften är beräknad enligt gällande regler för småhus upplåtna med bostadsrätt. Avgiften har kostnadsförts i sin helhet under räkenskapsåret.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån har klassificerats som långfristiga skulder i enlighet med 4 kap. 1 § årsredovisningslagen (1995:1554) och tillämpad vägledning BFNAR 2016:10. Då amorteringsplan saknas och återbetalning inte förväntas ske inom de kommande tolv månaderna från balansdagen, redovisas skulderna som långfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	801 228	802 276
Kallvatten, moms	70 604	79 436
Faktureringsavgifter	405	540
Öres- och kronutjämnning	-2	6
Övriga rörelseintäkter	20	0
	872 255	882 258

Not 3 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Gårdskostnader	1 263	1 189
Serviceavtal	26 000	13 000
Reparation och underhåll	19 677	0
	46 940	14 189

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Pumpanläggning	0	86 714
	0	86 714

Not 5 Taxebundna kostnader

	2025	2024
El	7 909	7 970
Vatten	71 818	64 083
Sophämtning/renhållning	29 446	26 770
	109 173	98 823

Not 6 Övriga driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 323	4 970
Fastighetsavgift 2024	114 300	111 444
Fastighetsavgift 2025	120 888	0
Fastighetsavgift justering tidigare år	0	-4 956
	293 511	111 458

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	25 113	36 428
Inkassokostnader	180	0
Bankkostnader	3 778	2 552
Programvaror	6 195	5 392
Övriga externa kostnader	2 100	1 138
	37 366	45 510

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Skattefria ränteintäkter	-2	0
Räntekostnader fastighetslån	303 349	464 813
Dröjsmålsränta	14	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 270	6 307
Övriga räntekostnader	0	0
	307 631	471 120

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 364 256	32 364 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 364 256	32 364 256
Ingående avskrivningar	-3 381 267	-3 164 988
Årets avskrivningar	-216 279	-216 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 597 546	-3 381 267
Utgående redovisat värde	28 766 710	28 982 989
Taxeringsvärden byggnader	17 416 000	17 416 000
Taxeringsvärden mark	23 400 000	23 400 000
	40 816 000	40 816 000
Bokfört värde byggnader	17 186 710	17 402 989
Bokfört värde mark	11 580 000	11 580 000
	28 766 710	28 982 989

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 350	41 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 350	41 350
Ingående avskrivningar	-41 350	-41 348
Årets avskrivningar	0	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 350	-41 350
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	252	0
	252	0

Not 12 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	2,351	2026-03-28	3 449 881	0	3 449 881
Swedbank	2,408	2026-03-28	3 557 577	0	3 557 577
Swedbank	2,746	2026-03-28	3 604 797	0	3 604 797
			10 612 255	0	10 612 255

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 612 255 kr.
Enligt gällande redovisningsprinciper, som anges i not 1, hanteras lånen i sin helhet som långfristiga.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda Brf.avgifter	-66 769	-66 769
Övriga upplupna kostnader	-23 021	-11 044
	-89 790	-77 813

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 580 000	14 580 000
	14 580 000	14 580 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-24



Johan Norrman
Ordförande
2026-05-24



Mattias Fagerqvist
Styrelseledamot
2026-05-24



Monica Frölund
Styrelseledamot
2026-05-24