



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Silverskatten i Sigtuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Silverskatten i Sigtuna med säte i Stockholm org.nr. 769633-4833 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är et 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästarinnan 1	2016-12-12	2022
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 064
1	lokaler (hyresrätt)	63
42	Garage	1 470
Totalt 120 objekt		6 597

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 33 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Ragvaldsbo GA:12	G:A	717920-0402	5417 / 77586	Vägar, Gångvägar
Sigtuna Borgmästarinnan GA:1	G:A	717920-0402	1 / 13	Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av väg(asfalterad)med kommunikationsytor, Såsom körytor och trottoarer, Samt belysning och andra till gaturummet hörande anordningar, Se förrättningskarta aktbilaga kal.

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Gröndal	Ordförande	2023-08-21	2025-06-19
Christian Blixt	Ordförande	2025-06-19	
Karl Åke Christ Carlström	Ledamot	2024-01-11	
Karl Håkan Franzén	Ledamot	2025-06-19	
Ann-Charlott Karlsson	Ledamot	2025-06-19	
Conny Callin	Ledamot	2025-06-19	
Camilla Brännfors	Ledamot	2022-11-01	2025-06-29
Jonas Palmberg	Ledamot	2024-06-13	2025-06-19
Haytham Dahoun	Ledamot	2025-06-19	
Mario Gonzalez Sandoval	Ledamot	2025-06-19	
Kevin Johansson	Ledamot	2025-08-31	
Sam Abdallah	Ledamot	2024-01-11	2025-06-19
Carina Malmer	Suppleant	2024-01-11	2025-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl Åke Christ Carlström, Christian Blixt samt Kevin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl Åke Christ Carlström, Christian Blixt, Håkan Franzén samt Ann-Charlotte Karlsson.

Revisorer har varit: Stephanie Abdallah vald av föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Catharina Dagma Björklund (sammankallande) samt Therése Hackelsjö valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 den 2025-10-01.

Årsavgiften har varit oförändrad under året. Däremot upphörde avgiftsrabatten som utgått sedan inflyttningen.

Från och med 1 april 2026 höjs avgiften med 2,05%.

Under året har avtalet om markunderhåll sagts upp. Arbetsuppgifterna kommer att övertas av en trädgårdsgrupp bestående av boende. Besparingen väntas uppgå till cirka 150 tkr/år.

Ett nytt förvaltaravtal, med något större innehåll, har tecknats med HSB.

Ett lån om 22 215 tkr med räntan 3,87 % har efter ett offertförfarande satts om och överförs från SBAB till Nordea. Den nya räntan är 2,40 %. Den är bunden i ett år och löper från 30 september 2025.

Vi har tecknat avtal med P-skullen om ytterligare 10 tillfälliga utomhusparkeringar. Därefter har vi 58 parkeringsplatser varav 42 finns i garaget och 16 utomhus. Två platser är reserverade för bilpoolsbilarna.

Säkerheten vid utfart från garaget har förbättrats genom att en ”saftblandare” aktiveras när utfart sker.

Som en trygghetsskapande åtgärd har vi anpassat vårt inpasseringssystem så att polisen via egna inpasseringsbrickor kommer in i våra gemensamma utrymmen. Indirekt, via polisen, ges därmed räddningstjänst och ambulanspersonal samma möjlighet till inpassering.

Vi har genomfört 2-årsbesiktning av lägenheter, gemensamma utrymmen, tekniska installationer, husfasad m.m. Fel, som besiktningsmännen ansett omfattas av garantin, har i de flesta fall åtgärdats under året. Återstående garantiärenden, bland annat husfasad och hussockeln, åtgärdas under 2026.

Föreningen har totalt fem års garantitid efter slutbesiktningen.

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

Processen kring inglasning av balkonger inleds i början av 2026.

Några övriga planerade åtgärder, förutom de som har förenletts av den under hösten genomförda två-åriga garantibesiktningen, finns inte.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	68	-167	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 997	10 050	13 001	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 023	13 092	13 163	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	186	241	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 103	1 016	253	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	948	888	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 817	5 152	1 491	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 343	-3 609	-2 024	0	0
Soliditet, %	75	75	71	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 360 769 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 68 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2,05% fr.o.m. 2026-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	206 870 000	0	0	206 870 000
Underhållsfond, kr	405 080	0	190 792	595 872
S:a bundet eget kapital, kr	207 275 080	0	190 792	207 465 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 429 018	-3 608 641	-190 792	-6 228 452
Årets resultat, kr	-3 608 641	3 608 641	-2 343 414	-2 343 414
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 037 659	0	-2 534 206	-8 571 866
S:a eget kapital, kr	201 237 421	0	-2 343 414	198 894 006

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 540 kr samt ianspråktagande skett med 11 748 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	-6 037 659
Årets resultat, kr	-2 343 414
Reservation till underhållsfond, kr	-202 540
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 748
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 571 865

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 571 865
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 816 915	5 152 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	433 830	707 002
Summa Rörelseintäkter		6 250 744	5 859 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 753 958	-3 217 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 631	-249 598
Personalkostnader	Not 6	-88 573	-78 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 212 550	-3 212 550
Summa Rörelsekostnader		-6 272 712	-6 758 838
Rörelseresultat		-21 967	-899 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 220	40 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 322 666	-2 749 294
Summa Finansiella poster		-2 321 447	-2 709 134
Resultat efter finansiella poster		-2 343 414	-3 608 641
Resultat före skatt		-2 343 414	-3 608 641
Årets resultat		-2 343 414	-3 608 641

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	265 483 625	268 696 175
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		265 483 625	268 696 175
Summa Anläggningstillgångar		265 483 625	268 696 175

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24 868
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 199 701	1 188 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	164 159	174 855
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 363 860	1 388 422
Summa Omsättningstillgångar		1 363 860	1 388 422
Summa Tillgångar		266 847 484	270 084 597

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 870 000	206 870 000
Fond för yttre underhåll		595 872	405 080
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		207 465 872	207 275 080
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 228 452	-2 429 018
Årets resultat		-2 343 414	-3 608 641
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-8 571 865	-6 037 660
Summa Eget kapital		198 894 007	201 237 420

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	22 215 000	43 732 586
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		22 215 000	43 732 586
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	43 732 586	22 565 000
Leverantörsskulder		253 972	206 091
Skatteskulder		109 630	269 683
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 050 635	1 501 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	591 655	571 998
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		45 738 478	25 114 590
Summa Skulder		67 953 478	68 847 176
Summa Eget kapital och skulder		266 847 484	270 084 597



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-21 967	-899 507
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 212 550	3 212 550
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 212 550	3 212 550
Erhållen ränta	1 220	40 160
Erlagd ränta	-2 324 429	-3 488 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	867 374	-1 135 735
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	35 331	6 875 464
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-541 936	-10 883 687
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-506 604	-4 008 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360 769	-5 143 959
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	5 623 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-350 000	-347 414
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	5 275 586
Årets kassaflöde	10 769	131 627
Likvida medel vid årets början	1 176 245	1 044 617
Likvida medel vid årets slut	1 187 014	1 176 245

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:

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	0 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

Fastigheten färdigställdes 2023 varför nyckeltalen endast visas från år 2023. För 2023 avser de nyckeltal som finns 6 månader av 12 månader.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Från och med 2024 ingår garageytan i den totala ytan.

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. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Nyckeltalet kan inte beräknas i sin helhet för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

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	5 044 578	4 618 628
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	350 162	335 388
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	188 818	189 137
	Hyror lokaler	107 916	35 416
	Hyror garage och parkeringsplatser	477 146	405 896
	Hyror förbrukningsbaserad	2 089	0
	Övriga primära intäkter	25 618	119 688
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 196 328	5 704 153
	Avgiftsbortfall	-370 557	-529 888
	Hysesbortfall	-8 856	-21 936
	<i>Summa</i>	-379 413	-551 824
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 816 915	5 152 329
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	433 830	707 002
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	433 830	707 002
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-606 688	-561 649
	Snö och halk-bekämpning	-76 765	-129 037
	Reparationer	-256 267	-234 072
	Planerat underhåll	-11 758	0
	Försäkringsskador	-3 138	-2 918
	El	-288 419	-456 940
	Uppvärmning	-765 213	-980 794
	Vatten	-175 035	-153 285
	Sophämtning	-96 709	-107 066
	Fastighetsförsäkring	-93 661	-89 717
	Kabel-TV och bredband	-189 027	-190 198
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-154 631	-262 857
	Övriga driftkostnader	-36 649	-49 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 753 958	-3 217 907

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-113 973	-34 464
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 897	-4 890
	Administrationskostnader	-21 179	-16 229
	Extern revision	-14 500	-15 676
	Medlemsavgifter	-17 470	-17 970
	Föreningsverksamhet	-18 749	-11 444
	Övriga förvaltningskostnader	-13 863	-148 926
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-217 631	-249 598
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 880	0
	Övriga arvoden	-64 680	-63 030
	Sociala avgifter	-18 013	-15 753
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-88 573	-78 783
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	465	925
	Ränteintäkter placeringar	600	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	155	39 235
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 220	40 160
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 301 965	-2 748 129
	Övriga räntekostnader	-20 701	-1 165
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 322 666	-2 749 294

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	233 075 000	233 075 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 440 000	40 440 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	273 515 000	273 515 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 818 825	-1 606 275
	Årets avskrivningar	-3 212 550	-3 212 550
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 031 375	-4 818 825
	<i>Utgående redovisat värde</i>	265 483 625	268 696 175
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 155 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	118 000	126 000
	<i>Summa</i>	150 473 000	145 726 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 645 000	66 645 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 645 000	66 645 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 187 014	1 176 245
	Övriga fordringar	12 687	12 454
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 199 701	1 188 699
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 159	174 855
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	164 159	174 855

Not 12 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>
Nordea	2,77%	2026-09-16	21 517 586	350 000
Nordea	2,40%	2026-09-30	22 215 000	0
SBAB Bank AB	3,87%	2027-09-30	22 215 000	0
			65 947 586	350 000
Långfristig del			22 215 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			43 732 586	
Kortfristig del			43 732 586	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			350 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,02%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,77%	2026-09-16	21 517 586	350 000
Nordea	2,40%	2026-09-30	22 215 000	0
SBAB Bank AB	3,87%	2027-09-30	22 215 000	0
			65 947 586	350 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			43 732 586	
Kortfristig del			43 732 586	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	53 125	53 125
Momsskuld	1 678	19 032
Övriga kortfristiga skulder	995 832	1 429 662
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 050 635	1 501 819

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	460 360	395 838
	Upplupna räntekostnader	4 967	6 730
	Övriga upplupna kostnader	126 328	169 430
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	591 655	571 998

Årsredovisningen är daterad 2026-05-05.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Silverskatten

Org.nr 769633-4833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Silverskatten för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Silverskattens 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Silverskatten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stephanie Abdallah

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Silverskatten i Sigtuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577841261**

Christian Blixt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:40:32



Ann-Charlott Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:06:21



Haytham Dahoun

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:11:09



Karl Åke Christ Carlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:47:30



Kevin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:08:30



Mario Gonzalez Sandoval

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:54:19



Karl Håkan Franzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:20:31



Conny Callin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:09:34



Stephanie Abdallah

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:21:03



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 06:29:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Silverskatten i Sigtuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577895192**

Stephanie Abdallah

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:20:19



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 06:28:42



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.