

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Silvergranen 12
Org nr: 769616-0105

2025-01-01 – 2025-12-31

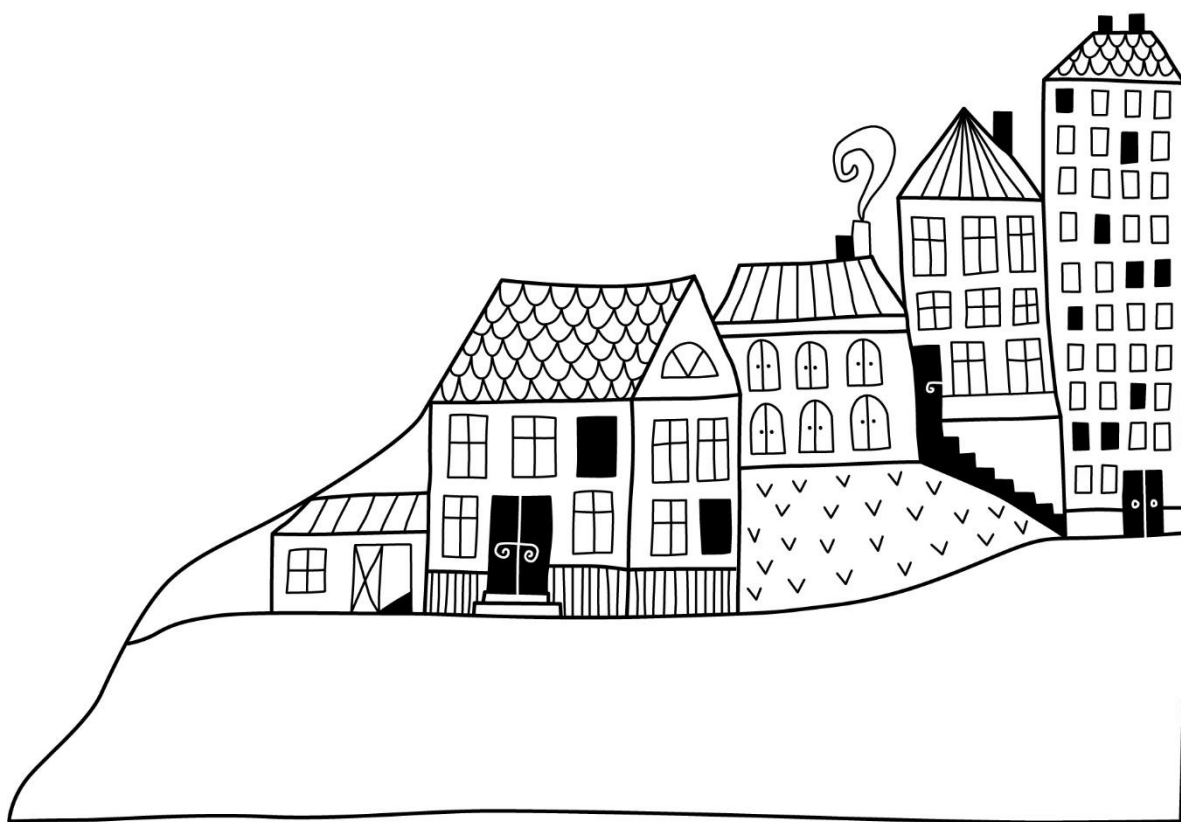


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Silvergranen 12 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-29.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 133 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 059 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet, Silvergranen 12, består av ett flerbostadshus på adress Telefonvägen 21-37. Fastigheten byggdes 1993 och har värdeår 1993. Föreningen hyr 24 garageplatser samt 48 parkeringsplatser av Stockholm Parkering.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttsavgälden löper med ett avtal fr o m 2021-07-01 med motsvarande avgälden på 1 482 000 kr, med en upptrappning under fem år. Avtalet gäller till 2031-06-30.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
9	23	19	37	14	1	103

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser		
24	48	Bostäder bostadsrätt	7 793 m²
		Bostäder hyresrätt	1 101 m²
		Total bostadsarea	8 894 m²
		Årets taxeringsvärde	348 060 000 kr
		Föregående års taxeringsvärde	326 846 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Snöröjning
Riksbyggen	Städning
Fortum Markets AB	Fastighetsel
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Tele2 Sverige AB	Bredband, Kabel-TV
AB Stokab	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 321 tkr och planerat underhåll för 600 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar ett årligt underhållsbehov om 803 tkr för de kommande 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till ingående fondvärde uppgår den rekommenderade årliga fondavsättningen, baserat på underhållsplanen, till 762 tkr (83 kr/kvm).

Föreningen tillämpar komponentavskrivning. För att nyckeltalet sparande i flerårsöversikten ska vara jämförbart med föreningens långsiktiga underhållsbehov inkluderas även ersättningskomponenter i beräkningen.

Med inkluderande av både planerat underhåll och ersättningskomponenter uppgår det långsiktiga underhållsbehovet till 2 844 tkr per år (310 kr/kvm), beräknat som ett genomsnitt över tid (evig sikt). Detta nyckeltal speglar föreningens långsiktiga sparbehov och används för att bedöma om avgiftsnivån och kostnadsnivån sammantaget är tillräckliga för att finansiera framtida underhåll och komponentbyten över tid. Den faktiska finansieringen av större åtgärder kan ske genom en kombination av sparande och upplåning.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Badrumsrenovering (yt- och tätskikt)	2009
Ny maskinutrustning i tvättstugor; Stamspolning	2010
Brytskydd soprum, portar mm	2011
Renovering lekpark på innergårdar; Injustering av ventilation samt OVK i samtliga lägenheter	2012
Hissbyte (8st)	2014 - 2015
Färdigställande av sju lägenheter (tidigare förskola)	2015
Ny belysning i allmänna utrymmen	2018
Byte Entrédörrar; Nytt låssystem	2020
Lägenhetsunderhåll hyreslägenheter; Underhåll tvättstugor; Byte och flytt av staket samt markytor	2021
Restaurering vissa trapphusmålningar; Målning av ståldörrar utsida huset	2022
Målning av ståldörrar utsida huset; Renovering, badrum gästlägenhet; Torktumlare; Uppgradering nödtelefon i hissar; Huskropp utvändigt; Cykelställ	2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering badrum	266 250
Stamspolning	103 750
Fasadrenovering	117 861
Markarbeten	112 500

Planerat underhåll

	År
Underhåll, tak	2026
Byte utomhusbelysning*	2026
Byte centralfläktar tak*	2026

* Åtgärden avser utbyte av komponenter som aktiveras som investering i redovisningen. Kostnaden belastar därför inte resultatet som underhåll utan skrivs av över nyttjandeperioden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanja Pucar	Ordförande	2026
Niklas Franzel	Sekreterare	2026
Kenth Björkqvist	Ledamot	2026
Erik Bruun	Ledamot	2026
Max Åkerlind	Ledamot	2026
Ulrika Viberg	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Håkansson	Suppleant	2026
Stefan Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mirza Basic, Brain Audit AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Adenmark	2026
Martin Nicolausson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2026-03-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 92 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 11 lägenheter som hyresrätter.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 206	8 413	7 942	7 668	7 453
Resultat efter finansiella poster	-3 074	-5 560	-3 176	-2 599	-3 545
Soliditet %	80	81	79	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	72	72	71	70	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	851	776	724	689	680
Energikostnad kr/kvm	241	220	203	196	194
Sparande kr/kvm	187	102	104	165	174
Skuldsättning kr/kvm	3 803	3 823	4 385	4 385	4 385
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 340	4 363	5 004	5 004	5 004
Räntekänslighet %	5,1	5,6	6,9	7,3	7,4

* Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Under det gångna räkenskapsåret har bostadsrättsföreningen redovisat ett underskott i resultaträkningen. Årets negativa resultat uppgår totalt till 3 073 869 kronor. Förlusten förklaras huvudsakligen av höga ränte- och underhållskostnader samt av höga avskrivningskostnader kopplade till föreningens fastigheter.

Det är viktigt att notera att avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar föreningens likviditet direkt. Föreningen har fortsatt en god betalningsförmåga och stabil ekonomi i grunden.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och utvärderar löpande möjligheter till kostnadseffektivisering samt optimering av föreningens lånevillkor för att långsiktigt stärka ekonomin.



Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr					
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	155 425 451	31 811 397	1 242 957	−32 339 400	−5 560 200
Disposition enl. årsstämmobeslut				−5 560 200	5 560 200
Reservering underhållsfond			762 000	−762 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−600 361	600 361	
Årets resultat					−3 073 869
Vid årets slut	155 425 451	31 811 397	1 404 596	−38 061 239	−3 073 869

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−37 899 601
Årets resultat	−3 073 869
Årets fondreservering enligt stadgarna	−762 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	600 361
Summa	−41 135 109

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 41 135 109

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	−3 073 869
Ianspråkstagande av underhållsfond	600 361
Avsättning till underhållsfond	−762 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	−3 235 508

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 206 434	8 413 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 100	800
Summa		9 244 534	8 413 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 702 713	-6 505 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-833 837	-806 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-4 133 122	-4 061 856
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-2 006 591
Summa rörelsekostnader		-11 669 671	-13 380 699
Rörelseresultat		-2 425 137	-4 966 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 123	398 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 855	-992 209
Summa finansiella poster		-648 732	-593 407
Resultat efter finansiella poster		-3 073 869	-5 560 200
Årets resultat		-3 073 869	-5 560 200



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	174 128 717	177 713 421
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	420 333	431 001
Summa materiella anläggningstillgångar		174 549 050	178 144 422
Summa anläggningstillgångar		174 549 050	178 144 422
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 045	3 775
Övriga fordringar	Not 10	22 564	29 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	484 729	830 219
Summa kortfristiga fordringar		517 338	863 267
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 531 756	7 223 321
Summa kassa och bank		8 531 756	7 223 321
Summa omsättningstillgångar		9 049 093	8 086 589
Summa tillgångar		183 598 144	186 231 010



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	187 236 848	187 236 848
Fond för yttre underhåll	1 404 596	1 242 957
Summa bundet eget kapital	188 641 444	188 479 805
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-38 061 240	-32 339 400
Årets resultat	-3 073 869	-5 560 200
Summa fritt eget kapital	-41 135 109	-37 899 601
Summa eget kapital	147 506 335	150 580 205
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 000 000
Summa långfristiga skulder	20 580 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 000 000
Leverantörsskulder	664 149	377 953
Skatteskulder	27 804	24 495
Övriga skulder	2 268	1 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 246 389
Summa kortfristiga skulder	15 511 808	25 650 806
Summa eget kapital och skulder	183 598 144	186 231 010



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 425 137	-4 966 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 133 122	4 061 856
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		2 006 591
	1 707 985	1 101 654
Erhållen ränta	73 897	398 802
Erlagd ränta	-726 372	-992 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 055 510	508 247
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	346 155	-168 922
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	624 519	147 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 026 184	487 145
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-487 125	-14 172 641
Investeringar i inventarier	-50 625	64 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-537 750	-14 107 691
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-180 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 308 434	-18 620 546
Likvida medel vid årets början	7 223 321	25 843 867
Likvida medel vid årets slut	8 531 756	7 223 321
Kassa och Bank BR	8 531 756	7 223 321



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivning i %	Antal år kvar
Stomme och grund	Komponent	1,28%	65
Fasad och balkonger	Komponent	3,57%	16
Tak	Komponent	5,56%	7
Fönster	Komponent	2,00%	48
VS	Komponent	3,57%	16
El	Komponent	5,56%	7
Övrigt	Komponent	3,57%	16
Hissar	Komponent	4,00%	23
Nya lägenheter	Komponent	2,00%	40
LED-belysning i allmänna utrymmen	Komponent	5,00%	12
Ytterdörrar	Linjär	2,22%	39
Fjärrvärmecentral	Linjär	5,0%	15
Låsinstallation inkl. kodboxar	Linjär	10,00%	8
Staket (innergård)	Linjär	5,0%	20
Inventarier och installationer	8,33% - 10,00%		

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 629 028	6 048 958
Hyror, bostäder	1 682 448	1 580 420
Hyror, lokaler	49 500	25 200
Hyror, garage	374 280	352 683
Hyror, p-platser	416 435	377 280
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 562	-7 152
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-755	-2 303
Övriga ersättningar	63 722	38 020
Fakturerade kostnader	1 352	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	0
Summa nettoomsättning	9 206 434	8 413 106

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna kommunala bidrag	37 080	0
Övriga rörelseintäkter	1 020	800
Summa övriga rörelseintäkter	38 100	800

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-600 361	-533 290
Reparationer	-321 312	-499 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 172	-176 350
Tomträttsavgäld	-1 417 000	-1 287 000
Arrendeavgifter	-742 990	-711 430
Försäkringspremier	-104 834	-98 786
Kabel- och digital-TV	-237 610	-193 724
Pcb/Radonsanering	0	-2 115
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 188	-9 233
Serviceavtal	-92 631	-147 495
Obligatoriska besiktningar	-55 846	-24 689
Bevakningskostnader	-4 841	-4 841
Snö- och halkbekämpning	-176 095	-280 120
Statuskontroll	-3 125	0
Förbrukningsinventarier	-43 546	0
Fordons- och maskinkostnader	-1 325	0
Vatten	-457 496	-333 169
Fastighetsel	-227 997	-218 474
Uppvärmning	-1 462 168	-1 402 827
Sophantering och återvinning	-454 404	-482 879
Förvaltningsarvode drift	-97 772	-99 839
Summa driftskostnader	-6 702 713	-6 505 291



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-621 233	-611 316
Lokalkostnader	-7 764	0
IT-kostnader	-15 183	-51 711
Arvode, yrkesrevisorer	-52 001	-46 250
Övriga förvaltningskostnader	-86 647	-13 636
Kreditupplysningar	-2 076	-1 522
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 758	-31 728
Representation	-12 651	0
Kontorsmateriel	0	-10 563
Medlems- och föreningsavgifter	-5 773	-5 681
Konsultarvoden	-9 178	-29 625
Bankkostnader	-4 391	-4 929
Övriga externa kostnader	-183	0
Summa övriga externa kostnader	-833 837	-806 961

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 070 174	-3 995 774
Avskrivning Markanläggningar	-1 655	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 308	-10 621
Avskrivning Installationer	-48 985	-55 462
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 133 122	-4 061 856

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utrangering, bokfört värde vid fönsterbyte	0	-3 237 305
Utrangering ackumulerad avskrivning, fönsterbyte	0	1 230 714
Förlust vid utrangering av byggnader och mark	0	-2 006 591

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	219 821 932	208 886 596
	219 821 932	208 886 596
Årets anskaffningar		
Byggnader	90 000	14 172 641
Markanläggning	397 125	0
	487 125	14 172 641
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-3 237 305
	0	-3 237 305
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 309 057	219 821 932
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-42 108 511	-39 343 451
	-42 108 511	-39 343 451
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 070 174	-3 995 774
Årets avskrivning markanläggningar	-1 655	0
	-4 071 829	-3 995 774
Gjorda avskrivningar på årets avyttringar och utrangeringar		
Utrangering byggnader - gjord avskrivning	0	1 230 714
	0	1 230 714
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 180 340	-42 108 511
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 128 717	177 713 421
Varav		
Byggnader	173 733 247	177 713 421
Markanläggningar	395 470	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	346 000 000	326 000 000
Lokaler	2 060 000	846 000
Totalt taxeringsvärde	348 060 000	326 846 000
<i>varav byggnader</i>	<i>176 900 000</i>	<i>149 668 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>171 160 000</i>	<i>177 178 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	88 000
Inventarier och verktyg	1 440 384	1 352 384
Installationer	489 846	554 796
	1 930 230	1 995 180
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	50 625	0
Inventarier och verktyg	0	88 000
	50 625	88 000
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-88 000
Installationer	0	-64 950
	0	-152 950
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 980 855	1 930 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 402 157	-1 391 537
Installationer	-97 072	-41 610
	-1 499 229	-1 433 147
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 688	0
Inventarier och verktyg	-10 621	-10 621
Installationer	-48 985	-55 462
	-61 293	-66 083
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 688	0
Inventarier och verktyg	-1 412 778	-1 402 157
Installationer	-146 056	-97 072
	-1 560 522	-1 499 229
Restvärde enligt plan vid årets slut	420 333	431 000
Varav		
Maskiner och inventarier	48 938	0
Inventarier och verktyg	27 606	38 227
Installationer	343 789	392 773

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 564	29 273
Summa övriga fordringar	22 564	29 273

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	226	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	104 834
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 279	21 535
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 064	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	53 533
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 660	140 478
Förutbetald tomträttsavgäld	370 500	338 000
Förutbetalda hyreskostnader	0	171 840
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	484 729	830 219

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 820 000	34 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 240 000	-240 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000 000	-23 760 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 580 000	10 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,63%	2025-01-24	12 000 000,00	-12 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,84%	2026-02-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2027-01-30	0,00	12 000 000,00	180 000,00	11 820 000,00
SWEDBANK	2,59%	2027-05-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2028-12-30	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
Summa			34 000 000,00	0,00	180 000,00	33 820 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 240 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av nästa års amortering på 3 240 000 kr avser 3 000 000 kr en extra amortering år 2025. På grund av fel datum i betalfil skedde amortering först 2026-01-02. Årets amorteringar enligt plan är 180 000 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen enligt plan amortera 240 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 10 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	93 562	97 079
Upplupna driftskostnader	85 005	53 805
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	270 244
Upplupna elkostnader	22 599	22 960
Upplupna vattenavgifter	75 038	66 390
Upplupna värmekostnader	198 017	182 166
Upplupna kostnader för renhållning	31 067	51 923
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	397 899	900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	674 400	500 922
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 577 588	1 246 389

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-12

Stockholm, datum enligt digital signering

Sanja Pucar

Niklas Franzel

Max Åkerlind

Erik Bruun

Kenth Björkqvist

Ulrika Viberg

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Brain Audit AB

Mirza Basic
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578002627

Dokument

Årsredovisning Brf Silvergranen 12 (2025)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-05-13 12:55:35 CEST (+0200) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2026-05-14 12:40:13 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Sanja Pucar (SP)
sanja@silvergranen12.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanja Pucar"
Signerade 2026-05-13 13:04:00 CEST (+0200)

Niklas Franzel (NF)
niklas@silvergranen12.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS FRANZEL"
Signerade 2026-05-13 15:17:42 CEST (+0200)

Max Åkerlind (MÅ)
max@silvergranen12.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX
ÅKERLIND"
Signerade 2026-05-13 21:20:02 CEST (+0200)

Erik Bruun (EB)
erik@silvergranen12.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
BRUUN"
Signerade 2026-05-13 13:32:28 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578002627

Kenth Björkqvist (KB)
kenth@silvergranen12.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT BJÖRKQVIST"
Signerade 2026-05-13 13:50:37 CEST (+0200)

Ulrika Viberg (UV)
ulrika.g.viberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ulrika Gunnel Viberg"
Signerade 2026-05-13 12:57:15 CEST (+0200)

Mirza Basic (MB)
mirza.basic@brainaudit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIRZA BASIC"
Signerade 2026-05-14 12:40:13 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12
Org.nr 769616-6193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med 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 eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brain Audit

Mirza Basic
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 4023c4c3-333d-4535-b67a-5575ec78fc85

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12 (2025-12-31) via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-05-14 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-05-14**.

Basic, Mirza

mirza.basic@brainaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "MIRZA BASIC"*

Signerat: 2026-05-14

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Silvergranen 12

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Silvergranen 12 i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

