



Årsredovisning 2025

HSB Brf Silverlod i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Silverlod i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0750 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-A SILVERLOD 2	1952-01-01	1952
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	förråd	190
1	lokaler (hyresrätt)	89
13	p-platser	0
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 236
2	lägenheter (hyresrätt)	101
Totalt 44 objekt		1 616

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 2 st 2 rok, 2 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Andersson	Ordförande
Maria Rasmussen	Ledamot
Martin Apelryd	Ledamot
Ulrika Engelbrektsson	Ledamot
Marie Björk	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Andersson, Maria Rasmussen.

Firman tecknas två i förening av Eva Andersson, Maria Rasmussen, Martin Apelryd och Marie Björk.

Revisorer har varit: Anneli Fredrikson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sören Rasmussen (sammankallande) och Lena Fransson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-23.

Underhåll och investeringar

Plantering av nya buskar vid återvinningskärl
Målning av tvättstuga

I juli 2025 hade vi översvämning i den lägsta delen av källaren, pannrum samt tre uthyrningsförråd blev drabbade.
Spolat och fräst del av avloppsledning
Ny brunn med backventil i pannrummet, proppat tre brunnar i den lägsta delen av källaren

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020, 2024	Utfördes takbehandling
2020	Bytt 3 fönster, lägenhet 1, 4 och 9
2021	Ny trappa till personalingång gruppboende
2023	Installerat 12 st elbilsaddare
2023	Komplettering av verktyg och vev till luftaggregat i skyddsrum
2023	Sotning av öppna spisar
2023	2 nya tvättmaskiner, 1 ny torktumlare, 1 ny avfuktare
2024	Bytt ett fönster i lägenhet nr 1
2024	OVK besiktning
2024	Slutfört ombyggnad av lokaler till två nya lägenheter
2024	Ny reglercentral fjärrvärme

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

Årtal	Åtgärd
2026-2029	Bättring av betongtrappor utvändigt
2026-2029	Byte av fjärrvärmecentral o expansionskärl
2026	Målning av trapphus
2026	Byte till Led lysrör i alla allmänna utrymme

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

Flerårsöversikt

	2025	2024/2023	2023/2022	2022/2021
Sparande, kr/kvm	338	431	305	313
Skuldsättning, kr/kvm	3 691	3 857	2 751	2 887
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 259	4 212	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	240	337	169	167
Årsavgifter, kr/kvm	875	1 214	821	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	1 318	742	746
Nettoomsättning, tkr	1 451	1 924	1 245	1 253
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	179	338	234
Soliditet, %	33	30	33	28

*2023/2024, Förlängt år 230701-241231.

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	90 486	0	0	90 486
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	237 240	0	0	237 240
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 086 318	0	330 000	2 416 318
S:a bundet eget kapital, kr	2 414 044	0	330 000	2 744 044
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-61 713	178 756	-330 000	-212 958
Årets resultat, kr	178 756	-178 756	232 157	232 157
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	117 043	0	-97 843	19 199
S:a eget kapital, kr	2 531 087	0	232 157	2 763 243

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 330 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	117 042
Årets resultat, kr	232 157
Reservation till underhållsfond, kr	-330 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	19 199

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



Resultaträkning		2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 451 345	1 924 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 365	0
Summa Rörelseintäkter		1 454 710	1 924 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-806 233	-1 090 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 026	-132 439
Personalkostnader	Not 6	-15 115	-94 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-250 289	-277 595
Summa Rörelsekostnader		-1 116 662	-1 594 558
Rörelseresultat		338 047	329 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 287	8 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 177	-159 095
Summa Finansiella poster		-105 890	-150 725
Resultat efter finansiella poster		232 157	178 755
Resultat före skatt		232 157	178 755
Årets resultat		232 157	178 755

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 824 552	8 067 510
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	55 595	62 926
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 880 147	8 130 436
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 880 647	8 130 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	302 849	216 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 500	58 563
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		363 349	275 415
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		100 000	100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		100 000	100 000
Summa Omsättningstillgångar		463 349	375 415
Summa Tillgångar		8 343 996	8 506 351

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	327 726	327 726
Fond för yttre underhåll	2 416 318	2 086 318
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 744 044	2 414 044
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-212 958	-61 713
Årets resultat	232 157	178 755
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	19 199	117 042
Summa Eget kapital	2 763 243	2 531 086

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 833 9603 151 460
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 833 9603 151 460
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 430 0002 480 000
Leverantörsskulder		64 59245 704
Skatteskulder		5 08619 574
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 13932 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	245 975246 148
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 746 7932 823 805
Summa Skulder		5 580 7535 975 265
Summa Eget kapital och skulder		8 343 9968 506 351



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2023-07-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 047	329 480
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	250 289	277 595
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	250 289	277 595
Erhållen ränta	2 287	8 370
Erlagd ränta	-106 884	-159 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 739	456 350
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 232	-33 506
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-28 305	98 784
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-11 073	65 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 666	521 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 128 901
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 128 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-367 500	1 005 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-367 500	1 005 000
Årets kassaflöde	105 166	-1 602 273
Likvida medel vid årets början	288 393	1 890 666
Likvida medel vid årets slut	393 559	288 393



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	689 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 081 968	1 622 873
	Hyror bostäder	130 230	5 900
	Hyror lokaler	111 812	164 851
	Hyror garage och parkeringsplatser	42 600	62 150
	Hyror övrigt	91 624	132 386
	Övriga primära intäkter	1 475	8 460
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 459 709	1 996 620
	Hysesbortfall	-8 364	-72 582
	<i>Summa</i>	-8 364	-72 582
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 451 345	1 924 038

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

3 365

0

Summa Övriga rörelseintäkter

3 365

0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning

-109 457

-107 863

Snö och halk-bekämpning

-11 319

0

Reparationer

-163 533

-70 259

Planerat underhåll

0

-173 143

El

-40 219

-55 636

Uppvärmning

-216 687

-317 057

Vatten

-85 954

-119 015

Sophämtning

-20 783

-24 379

Fastighetsförsäkring

-39 412

-53 432

Kabel-TV och bredband

-74 281

-113 470

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-44 587

-41 120

Övriga driftkostnader

0

-14 753

Summa Driftskostnader

-806 233

-1 090 127

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

66 885

-2 238

Administrationskostnader

-70 000

0

Extern revision

-20 257

-14 182

Medlemsavgifter

-14 750

-19 952

Föreningsverksamhet

-4 449

-2 302

Övriga förvaltningskostnader

-2 455

-93 765

Summa Övriga externa kostnader

-45 026

-132 439

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-6 600	-55 300
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-5 143	-16 438
	Sociala avgifter	-3 372	-19 402
	Övriga personalkostnader	0	-257
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-15 115	-94 397
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-242 958	-267 209
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 331	-10 386
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-250 289	-277 595

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 281 798	9 850 248
	Ingående anskaffningsvärde mark	35 070	35 070
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	54 754	54 754
	Årets investeringar	0	3 431 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 371 622	13 371 622
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 304 112	-5 036 903
	Årets avskrivningar	-242 958	-267 209
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 547 070	-5 304 112
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 824 552	8 067 510
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	9 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	738 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 708 000	4 635 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	277 000	277 000
	<i>Summa</i>	15 546 000	15 250 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 471 800	7 471 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 471 800	7 471 800
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	282 195	208 883
	Årets investeringar	0	73 313
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	282 195	282 196
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-219 269	-208 883
	Årets avskrivningar	-7 331	-10 386
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-226 600	-219 269
	<i>Utgående redovisat värde</i>	55 595	62 927

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	293 559	188 393
Övriga fordringar	9 290	28 459
Summa Övriga fordringar	302 849	216 852

Not 11	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>
Swedbank Hypotek AB	3,05%	2028-02-25	912 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,44%	2027-03-25	1 663 000	90 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2030-02-25	1 488 460	90 000
Swedbank Hypotek AB	2,68%	2026-05-28	1 200 000	150 000
			5 263 960	380 000

Långfristig del	3 833 960
Nästa års amortering av långfristig skuld	230 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 200 000
Kortfristig del	1 430 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	380 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 520 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	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>
Swedbank Hypotek AB	3,05%	2028-02-25	912 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,44%	2027-03-25	1 663 000	90 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2030-02-25	1 488 460	90 000
Swedbank Hypotek AB	2,68%	2026-05-28	1 200 000	150 000
			5 263 960	380 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	230 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 200 000
Kortfristig del	1 430 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	0	3 253
	Momsskuld	1 139	0
	Källskatt	0	3 106
	Övriga kortfristiga skulder	0	26 020
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 139	32 379
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	200 934	175 746
	Upplupna räntekostnader	5 684	4 391
	Övriga upplupna kostnader	39 357	66 011
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	245 975	246 148

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.

Årsredovisningen innehåll blev beslutat 2026-03-13.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Silverlod i Uddevalla, org.nr. 758500-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Silverlod i Uddevalla för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Silverlod i Uddevalla för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uddevalla

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annelie Fredriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Silverlod i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572874962**

Eva Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:19:03



Martin Apelryd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:04:05



Ulrika Engelbrektsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:56:53



Maria Rasmussen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:29:43



Marie Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 12:38:14



Anneli Fredrikson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:00:24



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:05:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Silverlod i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573486224**

Anneli Fredrikson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:50:09



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:04:19



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.