



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 348 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 087 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 181 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 887 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Silvergranen i Fjugesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
348 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 087 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
181 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
887 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Silvergranen i Fjugesta med säte i FJUGESTA org.nr. 716411-5342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lekeberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjugesta 3:170	1980-01-01	1979
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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 664
18	garageplatser	270
12	p-platser	0
Totalt 66 objekt		2 934

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lekeberg Fjugesta S:4	Samfällighet			Väg
Lekeberg Fjugesta S:3	Samfällighet		39/2000	Diken
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven-Håkan Trygg	Ordförande	2021-07-01	
Lilian Strid	HSB Ledamot	2009-05-25	2025-06-23
Sandor Kosik	Ledamot	2007-05-15	
Mats Bergström	Ledamot	2022-06-16	
Erik Sjöberg	Ledamot	2024-05-30	
Karin Weinacht	HSB Ledamot	2025-10-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sandor Kosik och Mats Bergström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sandor Kosik, Sven-Håkan Trygg, Mats Bergström och Erik Sjöberg.

Revisorer har varit: Liselott Eriksson med Stefan Dahlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen

Vicevärd under året har varit: Mats Bergström, Adm och Sandor Kosik.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningstämma har varit: Sven-Håkan Trygg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-09-22.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 122 389 kr. Under året har föreningen amorterat 220 000 kr. Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god och styrelsen ser för närvarande inget behov av avgiftshöjning.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Byte spiskåpor
2011	Enhetsmätning el
2015	Loft- och balkongrenovering
2016	Fönsterbyte
2019	Relining
2023	Utbyte 37 VV-beredare
2024	Utbyte 18 st garageportar
2025	Ny pergola vid uteplatsen
2025	Kontroll och spolning avlopps ledningar
2025	Utbyte samtliga elmätare

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering 8 st utvändiga trappor till loftgångarna

Styrelsen planerar på att följa föreningens underhållsplan efter behov.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Föreningen har en egen e-postadress: brfsilvergranen@telia.com.

Föreningen har under året delat ut 4 medlemsbrev samt div info på stämma, årsstämma och julfest.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	348	351	444	323	309
Skuldsättning, kr/kvm	2 087	2 162	2 314	2 392	2 469
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 298	2 381	2 635	2 546	2 629
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	181	200	207	170	186
Årsavgifter, kr/kvm	887	889	874	768	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	827	830	848	749	762
Nettoomsättning, tkr	2 427	2 436	2 404	2 113	2 139
Resultat efter finansiella poster, tkr	512	715	953	634	379
Soliditet, %	58	56	52	49	46

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	253 557	0	0	253 557
Underhållsfond, kr	2 691 670	0	40 622	2 732 292
S:a bundet eget kapital, kr	2 945 227	0	40 622	2 985 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 011 426	714 983	-40 622	5 685 787
Årets resultat, kr	714 983	-714 983	511 504	511 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 726 409	0	470 882	6 197 291
S:a eget kapital, kr	8 671 636	0	511 504	9 183 140

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 235 000 kr samt ianspråktagande skett med 194 378 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	5 726 409
Årets resultat, kr	511 504
Reservation till underhållsfond, kr	-235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	194 378
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 197 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 197 291

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	2 426 577	2 436 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa Rörelseintäkter		2 426 577	2 436 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 163 317	-1 012 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 589	-126 174
Personalkostnader	Not 6	-222 085	-207 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-315 697	-315 697
Övriga rörelsekostnader		0	-6 572
Summa Rörelsekostnader		-1 786 688	-1 668 840
Rörelseresultat		639 888	767 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 618	110 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-167 002	-162 342
Summa Finansiella poster		-128 384	-52 202
Resultat efter finansiella poster		511 504	714 983
Resultat före skatt		511 504	714 983
Årets resultat		511 504	714 983

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 532 889	10 848 586
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 532 889	10 848 586
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		439	439
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		439	439
Summa Anläggningstillgångar		10 533 327	10 849 024

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 300	61 269
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 177 263	3 403 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 309	220 122
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 408 872	3 685 222
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	3 000	3 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 000	3 000
Summa Omsättningstillgångar		5 411 872	4 688 222
Summa Tillgångar		15 945 199	15 537 247

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	253 557	253 557
Fond för yttre underhåll	2 732 292	2 691 670
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 985 849	2 945 227
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 685 787	5 011 426
Årets resultat	511 504	714 983
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 197 291	5 726 409
Summa Eget kapital	9 183 140	8 671 636

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 134 427 389	3 795 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 427 389	3 795 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 695 000	2 547 389
Leverantörsskulder	116 046	120 218
Skatteskulder	1 898	1 937
Övriga kortfristiga skulder	Not 14200 773	102 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15320 953	298 300
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 334 670	3 070 611
Summa Skulder	6 762 059	6 865 611
Summa Eget kapital och skulder	15 945 199	15 537 247



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	639 888	767 185
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	315 697	315 697
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	315 697	315 697
Erhållen ränta	38 925	110 572
Erlagd ränta	-155 041	-172 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	839 469	1 020 984
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	46 989	-80 091
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	104 487	-97 894
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	151 476	-177 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	990 946	842 999
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-279 178
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-279 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-220 000	-220 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-220 000
Årets kassaflöde	770 946	343 821
Likvida medel vid årets början	4 247 433	3 903 613
Likvida medel vid årets slut	5 018 379	4 247 433



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: 20-98 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 0 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	8 068 035 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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. I detta nyckeltal ingår även IMD.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 890 888	1 891 584
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	407 007	477 886
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 000	72 250
	Sophämtning	64 808	0
	Övriga primära intäkter	4 999	6 490
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 439 702	2 448 210
	Hysesbortfall	-13 125	-12 185
	<i>Summa</i>	-13 125	-12 185
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 426 577	2 436 025
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-106 876	-129 362
	Snö och halk-bekämpning	-10 832	-16 206
	Reparationer	-41 362	-54 295
	Planerat underhåll	-194 378	0
	El	-426 689	-487 947
	Vatten	-103 741	-99 368
	Sophämtning	-88 714	-36 350
	Fastighetsförsäkring	-39 502	-37 983
	Kabel-TV och bredband	-99 792	-99 993
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 431	-51 470
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 163 317	-1 012 975

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-48 057
	Administrationskostnader	-32 990	-33 528
	Extern revision	-14 475	-13 625
	Medlemsavgifter	-17 000	-17 000
	Föreningsverksamhet	-13 772	-9 564
	Övriga förvaltningskostnader	-7 352	-4 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 589	-126 174
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 780	-100 023
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-76 800	-70 100
	Löner och övriga ersättningar	-325	0
	Sociala avgifter	-38 180	-32 865
	Övriga personalkostnader	0	-2 434
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-222 085	-207 422
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-315 697	-315 697
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-315 697	-315 697
Not 8	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	11 630	72 304
	Ränteintäkter placeringar	25 040	34 643
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 948	3 193
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 618	110 140

Not 9	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	-167 002	-162 342
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-167 002	-162 342
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 002 205	14 750 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	418 990	418 990
	Årets investeringar	0	285 750
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-34 420
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 421 195	15 421 195
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 572 609	-4 284 760
	Årets avskrivningar	-315 697	-315 697
	Återförda avskrivningar	0	27 848
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 888 306	-4 572 609
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 532 889	10 848 586
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	13 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	145 000	172 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 997 000	2 830 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	259 000	226 000
	<i>Summa</i>	16 201 000	16 228 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 543 000	8 543 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 543 000	8 543 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 015 379	3 244 433
	Övriga fordringar	161 884	159 398
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 177 263	3 403 831

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa

3 000

3 000

*Summa Kassa och bank***3 000****3 000****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

3,08%

2030-09-30

2 327 389

82 000

Stadshypotek AB

4,5%

2027-09-30

2 270 000

88 000

Stadshypotek AB

1,43%

2026-03-30

1 525 000

50 000

6 122 389**220 000**

Långfristig del

4 427 389

Nästa års amortering av långfristig skuld

170 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 525 000

Kortfristig del

1 695 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

220 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

880 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,20%

Finns swap-avtal

Nej

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

Källskatt

89 727

0

Inre fond

91 641

91 641

Övriga kortfristiga skulder

19 405

11 126

*Summa Övriga skulder***200 773****102 767****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

162 706

173 713

Upplupna räntekostnader

38 580

26 619

Övriga upplupna kostnader

119 666

97 968

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***320 953****298 300**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-10.

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 Brf Silvergranen i Fjugesta, org.nr. 716411-5342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Silvergranen i Fjugesta för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselott Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sven-Håkan Trygg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:31:03



Mats Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:51:34



Karin Weinacht

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 07:36:00



Sandor Kosik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:41:15



Erik Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:34:29



Liselott Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 10:26:34



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:35:17



Revisionsberättelse 2025

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

Liselott Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 10:21:56



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:34:45



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.