

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Silverpärlan

769639-5164

Räkenskapsåret

2025

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

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Silverpärlan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Silverpärlan är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-25.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

24 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Mathias Klaar	Ordförande
Katarina Andreasson	Ledamot
Richard Andersson	Ledamot
Leif Folke Tommy Karlsson	Ledamot
Anna-Lena Larsson	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Andreas Lidhed

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Falkenberg Guldpärlan 2. Marken innehas med äganderätt.
Föreningen har sitt säte i kommun Falkenberg kommun. Adresser: Glaspärlevägen 7A-E och 9A-E.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
5	1,5	230
3	2	166
6	3	410
<u>10</u>	<u>4</u>	<u>770</u>
24		1 576

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Avtal

- Ekonomisk förvaltning
- Revisor
- Snöröjning
- Konton för löpande transaktioner
- Vatten och avlopp
- Konton för fastighetslån
- El-leverans nät drift
- El-leverans förbrukning
- Försäkring
- Bredband
- Hissar
- Sophämtning

Leverantör

Interesta AB
Lidhed & Partners Revision AB
Farmartjänst Falkenberg ek.för.
Skandinaviska Enskilda Banken AB
Vatten & Miljö i Väst AB
Swedbank Hypotek AB
Falkenberg Energi AB
Falkenberg Energi AB
Länsförsäkringar Halland
Telia Sverige AB
ALT Hiss AB
Vatten & Miljö i Väst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen haft ca ett styrelsemöte per månad.

Två städdagar, en vår- och höststädning, har genomförts under året. På städdagarna har bland annat hissar rengjorts, marksten och rabatter har rensats från ogräs och trapp- och loftgångsräcken har torkats av.

Getinge Gräv asfalterade om parkeringarna under januari där det ansamlas vatten.

Bokstäverna utanför lägenheterna har bytts ut till en väderbeständig variant.

Under vecka 5 åtgärdades besiktningspunkter från 2-årsbesiktningen gällande målning inomhus.

Vecka 29 gjorde Anticimex en energideklARATION av föreningens två hus.

Ventilationsfilter har bytts i alla lägenheter och galler för ineluften har rensats.

Under december förhandlade föreningen om ett av två lån till en lägre ränta, räntan bands om från 3,89% till 3,04 % med en löptid på tre år.

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan för fastigheten.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. Föreningens kassaflöde är positivt och uppgår till 160.150 kr. De redovisningsmässiga avskrivningarna om 828.564 kr kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men det medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

(Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 860	1 864	1 686	269
Resultat efter finansiella poster	-400	-437	-524	-185
Soliditet (%)	66,8	66,7	66,7	66,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 180	1 182	1 058	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,4	99,8	98,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 681	12 827	12 973	13 119
Skuldränta (%)	3,8	3,8	3,8	1,4
Räntekänslighet (%)	10,7	11,0	12,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	272	242	186	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	204	198	58

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 235 000	55 160	-763 847	-437 082	41 089 231
Överföring till bal. resultat			-437 082	437 082	0
Avsättning underhållsfond		55 160	-55 160		0
Årets resultat				-399 733	-399 733
Belopp vid årets utgång	42 235 000	110 320	-1 256 089	-399 733	40 689 498

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 256 089
årets förlust	-399 733
	-1 655 822

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	55 160
i ny räkning överföres	-1 710 982
	-1 655 822

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 860 318	1 863 501
Övriga intäkter		10 982	3 199
		1 871 300	1 866 700
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-37 063	-2 375
Fastighetskostnader	4	-515 312	-527 372
Administrationskostnader	5	-89 697	-149 216
Personalkostnader	6	-36 437	-32 324
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-828 564	-817 860
		-1 507 073	-1 529 147
Rörelseresultat		364 227	337 553
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-763 960	-774 635
		-763 960	-774 635
Resultat efter finansiella poster		-399 733	-437 082
Resultat före skatt		-399 733	-437 082
Årets resultat		-399 733	-437 082

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 297 876	61 114 746
Inventarier, verktyg och installationer	8	45 786	57 480
		60 343 662	61 172 226
Summa anläggningstillgångar		60 343 662	61 172 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 543	41 173
Övriga fordringar		0	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 311	22 009
		52 854	63 188
<i>Kassa och bank</i>		548 512	388 362
Summa omsättningstillgångar		601 366	451 550
SUMMA TILLGÅNGAR		60 945 028	61 623 776

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 235 000

42 235 000

Fond för yttre underhåll

110 320

55 160

42 345 320

42 290 160

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 256 089

-763 847

Årets resultat

-399 733

-437 082

-1 655 822

-1 200 929

Summa eget kapital

40 689 498

41 089 231

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

19 756 120

9 992 920

Summa långfristiga skulder

19 756 120

9 992 920

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

229 720

10 222 640

Leverantörsskulder

40 584

103 196

Övriga skulder

6 800

2

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

222 306

215 787

Summa kortfristiga skulder

499 410

10 541 625

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 945 028

61 623 776

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	364 227	337 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	828 564	817 860
Erlagd ränta	-763 960	-774 635

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

428 831 380 778

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	21 630	-23 497
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 296	-1 429
Förändring av leverantörsskulder	-62 612	71 312
Förändring av kortfristiga skulder	13 317	3 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	389 870	430 835

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-58 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-58 470

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-229 720	-229 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-229 720	-229 720

Årets kassaflöde

160 150 142 645

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	388 362	245 717
Likvida medel vid årets slut	548 512	388 362

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värmeanläggning och stammar	50
-Fasad	50
-El inkl stammar	40
-Tak	40
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Dörrar	30
-Hissar	25
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
-Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 450 118	1 450 118
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	72 000	72 000
El	100 749	100 460
Värme	126 072	126 072
Vatten	61 555	65 027
Bredband	49 824	49 824
	1 860 318	1 863 501

I föreningens årsavgifter ingår ej el, vatten och värme.

Not 3 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Löpande underhåll	37 063	2 375
	37 063	2 375

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
El	113 721	133 655
Värme	175 561	104 899
Vatten	87 105	82 597
Renhållning	29 430	24 310
Försäkring	32 149	28 003
IT (IMD)	-4 713	8 018
Internet	50 120	40 500
Hiss	5 375	17 019
Fastighetsskötsel entreprenad	12 774	67 740
Övriga fastighetskostnader	5 065	12 987
Snöröjning	6 150	7 643
Förbrukningsinventarier	2 075	0
Lokalhyra	500	0
	515 312	527 371

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	32 400	41 700
Revision	35 100	17 500
Konsultarvoden	11 299	81 981
Övriga förvaltningskostnader	4 739	7 510
Överlåtelseavgift	4 410	0
Pantsättningsavgift	1 749	525
	89 697	149 216

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Arvode	28 650	25 000
Sociala avgifter	7 787	7 324
	36 437	32 324
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 437	32 324

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 885 000	54 885 000
Mark	8 000 000	8 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 885 000	62 885 000
Ingående avskrivningar	-1 770 254	-953 384
Årets avskrivningar	-816 870	-816 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 587 124	-1 770 254
Utgående redovisat värde	60 297 876	61 114 746
Taxeringsvärden byggnader	21 400 000	22 400 000
Taxeringsvärden mark	2 204 000	2 204 000
	23 604 000	24 604 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 470	58 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 470	58 470
Ingående avskrivningar	-990	
Årets avskrivningar	-11 694	-990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 684	-990
Utgående redovisat värde	45 786	57 480

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 342-2	3,040	2028-12-21	9 992 920	10 107 780
Swedbank 343-0	3,720	2027-12-22	9 992 920	10 107 780
			19 985 840	20 215 560
Kortfristig del av långfristig skuld			229 720	229 720

Om fem år förväntas skulden att uppgå till 18 837 240 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning i fastigheten Falkenberg Guldpärlan 2	20 675 000	20 675 000
	20 675 000	20 675 000

Årsredovisningen beslutades den 15 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mathias Klaar
Ordförande

Richard Andersson

Katarina Andreasson

Leif Folke Tommy Karlsson

Anna-Lena Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Leif Folke Tommy Karlsson 195105044654

5eab53a6-af96-4eff-9bdc-94d37bdb69d5 - 2026-04-15 18:01:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b84da63e-dfc0-41c0-bea0-eb6c8c411c73 - SE

Kerstin Katarina Andreasson 196204035502

bccd5dbf-c65c-4680-8e4b-cadb11ae0e86 - 2026-04-15 22:05:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 324e5abe-d016-4893-b783-2e9564a32ea3 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende