



Årsredovisning 2025

Brf Sillgrisslan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Sillgrisslan med säte i Stockholm org.nr. 769622-5148 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ingmarsö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-04-01	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 265
1	föreningslokal	40
1	övernattninglägenhet	40
33	garageplatser	655
9	p-platser	0
68	förråd	0
Totalt 180 objekt		5 000

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 36 st 2 rok, 20 st 3 rok, 5 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Kruus	Ordförande	2023-09-01	
Yvonne Sandberg	Ledamot	2018-05-23	
Hanna Maria Rosell Ivarsson	Ledamot	2022-05-24	
Matilda Brodin	Ledamot	2023-06-29	
Erica Ackerstierna	Ledamot	2025-05-27	
Erica Ackerstierna	Suppleant	2024-06-24	2025-05-27
Thomas Andersson	Suppleant	2025-05-27	
Daniel Karlsson	Suppleant	2023-06-29	2025-05-27
Måns Hellgren	Suppleant	2025-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christina Kruus, Yvonne Sandberg och Matilda Brodin samt suppleanterna Thomas Andersson och Måns Hellgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit William Lindström, Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit Martin Karlström (sammankallande) och Jan Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen som sträcker sig över 50 år, uppdaterades senast 2026-09-15 och den används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan, 2025-09-15.

Följande väsentliga händelser har genomförts under året:

- beslutat att byta leverantör av trädgårdsskötsel from 2026 och har därmed sagt upp nuvarande avtal med GoVeteran exkl snöröjning för vintersäsongen 2025/2026
- genomfört igenläggning av det låga rabatterna längst framsida ÅBV 52-54 och ÅBV 46-48 samt plockat bort buskar runt träd på baksidan av port 46-48 för minskad underhåll av yttermiljö
- beslutat av årstämman att höja styrelsearvodet till 2,5 prisbasbelopp, att fördelas på hela styrelsen
- beslutat av årstämman att höja valberedningens arvode till 10 % av prisbasbelopp fördelat mellan och av valberedningen.

Följande mindre underhållsinsatser har genomförts under året:

- genomfört städning av garage & sopkärl i alla soprum
- färdigställt renovering av ståldörrar längst gågatan
- etablerat nyckelhotell till gästlägenhet & gemensamhetslokal för smidigare nyckelöverföring
- erbjudit uppgradering av nya routrar och tv-boxar via Telia
- genomfört en höststäddag inkl. erbjudit container för större rensning hos hushållen
- etablerat en garagepolicy för alla medlemmars trivsel
- hanterat sanering av råttor på vår bakgård
- justerat ljussensorer i garaget
- justerat avtal för föreningens avfall för att möta medlemmars behov av tätare tömning på papperskartonger och plast.
- genomfört glöggmingel med utlämning av luftfilter.

Gästlägenheten har varit uthyrd 94 nätter och föreningslokalen har varit uthyrd 2 ggr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Igenläggning med gatsten av låga rabatter längs ÅBV 52-54 och ÅBV 46-48.
2024	Byte av varmvattenmätare i samtliga lägenheter då de gamla uppnått sin livslängd.
2024	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.
2024	Bytt ut alla portkodsläsare.
2023	Uppgradering av nödtelefoner i hissar inför att 3G nätet stängs ned.
2023	Omfattande översyn av undercentralen har gjorts.
2022	Energisparande åtgärder, bytt till ledbelysning i garaget, infört rörelsestyrd belysning i trapphuset.
2022	Spolning av avloppstammar.

Enligt underhållsplanen planeras följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av skärmväggar mellan uteplatser och träsitsar framför portar.
2027	Påfyllnad av grus i gångar på baksidan.
2027	Översyn av klinkerplattor och golv i trapphusen.
2027	Renovering hissar och översyn av hisslinor i personhissar.
2027	Spolning av avloppstammar.
2028	Omfattande åtgärd då entré och trapphus målas om.
2028	Översyn av kakelväggar i gemensamhetslokal och gästlägenhet.
2029	Målning av linjer parkering utomhus och garage.
2029	Översyn av planteringar.
2029	Behandling av betonggolv i alla allmänna ytor.
2030	Utökad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med rensning ventilations kanaler samt injustering.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	143	218	301	277
Skuldsättning, kr/kvm	4 959	5 029	5 104	6 123	6 397
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 814	5 896	5 983	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	158	138	147	167	160
Årsavgifter, kr/kvm	916	902	841	754	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	862	835	797	892	874
Nettoomsättning, tkr	4 246	4 177	3 924	3 803	3 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	-902	-1 139	-966	-686	-77
Soliditet, %	81	81	81	81	80

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 420 104 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 213 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 3 %

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	51 827 000	0	0	51 827 000
Upplåtelseavgifter, kr	64 993 000	0	0	64 993 000
Underhållsfond, kr	2 318 698	0	614 788	2 933 486
S:a bundet eget kapital, kr	119 138 698	0	614 788	119 753 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 289 431	-1 139 050	-614 788	-8 043 269
Årets resultat, kr	-1 139 050	1 139 050	-902 335	-902 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 428 481	0	-1 517 123	-8 945 604
S:a eget kapital, kr	111 710 217	0	-902 335	110 807 882

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 655 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 212 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 043 269
Årets resultat, kr	-902 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 945 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-845 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 500
Balanseras i ny räkning, kr	-9 645 104

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	4 245 660	4 176 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 450	8 303
Summa Rörelseintäkter		4 308 110	4 185 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 358 245	-2 359 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 563	-109 260
Personalkostnader	Not 6	-217 593	-187 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 824 204	-1 818 499
Summa Rörelsekostnader		-4 496 605	-4 474 850
Rörelseresultat		-188 495	-289 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 581	4 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 421	-853 889
Summa Finansiella poster		-713 840	-849 488
Resultat efter finansiella poster		-902 335	-1 139 050
Resultat före skatt		-902 335	-1 139 050
Årets resultat		-902 335	-1 139 050

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	132 505 531	134 329 735
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		132 505 531	134 329 735
Summa Anläggningstillgångar		132 505 531	134 329 735

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 076	21 700
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 960 299	3 535 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 096	171 035
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 148 472	3 728 466

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		4 148 472	3 728 466

Summa Tillgångar		136 654 003	138 058 201
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 820 000	116 820 000
Fond för yttre underhåll	2 933 486	2 318 698
Summa Bundet eget kapital	119 753 486	119 138 698

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 043 269	-6 289 431
Årets resultat	-902 335	-1 139 050
Summa Ansamlad förlust	-8 945 604	-7 428 481

Summa Eget kapital

110 807 881 111 710 217

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 843 425	9 350 075
Summa Långfristiga skulder		7 843 425	9 350 075

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 952 659	15 796 009
Leverantörsskulder		175 666	331 068
Skatteskulder		73 670	74 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	29 956	14 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	770 746	782 370
Summa Kortfristiga skulder		18 002 696	16 997 909

Summa Skulder

25 846 121 26 347 984

Summa Eget kapital och skulder

136 654 003 138 058 201

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-188 495	-289 562
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 824 204	1 818 499
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 824 204	1 818 499
Erhållen ränta	10 219	4 401
Erlagd ränta	-750 615	-876 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 313	656 493
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 460	66 473
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-126 669	213 290
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-125 209	279 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	770 104	936 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-64 469
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-64 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-350 000	-372 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-372 500
Årets kassaflöde	420 104	499 287
Likvida medel vid årets början	3 502 455	3 003 168
Likvida medel vid årets slut	3 922 559	3 502 455

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

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.

Från och med 2024 ingår garageytan som är taxerad till 655 kvm i nyckeltal som är beräknade på totalyta.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Från år 2024 är aviserad varmvatten och bredband avseende IMD är inkluderad i detta nyckeltal.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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	3 668 556	3 596 616
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	76 715	72 928
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	162 384	179 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	301 500	302 800
	Övriga primära intäkter	41 405	43 821
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 250 560	4 195 685
	Hysesbortfall	-4 900	-18 700
	<i>Summa</i>	-4 900	-18 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 245 660	4 176 985

I den andelstalsfördelade årsavgiften ingår det värme och el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	50 030	0
	Övriga sekundära intäkter	12 420	8 303
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62 450	8 303

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-390 434	-533 228
	Snö och halk-bekämpning	-10 083	-6 109
	Reparationer	-153 311	-113 448
	Planerat underhåll	-145 500	-40 213
	Försäkringsskador	-50 030	0
	El	-163 454	-214 662
	Uppvärmning	-480 769	-476 876
	Vatten	-145 866	-124 470
	Sophämtning	-189 792	-223 216
	Fastighetsförsäkring	-50 027	-47 167
	Kabel-TV och bredband	-175 747	-174 099
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 570	-37 100
	Tomträttsavgäld	-360 500	-360 500
	Övriga driftkostnader	-6 162	-8 675
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 358 245	-2 359 763

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	-23 149	-8 782
	Administrationskostnader	-20 849	-34 246
	Extern revision	-19 625	-19 500
	Konsultkostnader	-11 250	-38 026
	Medlemsavgifter	-6 710	0
	Föreningsverksamhet	-13 180	-5 784
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-2 922
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 563	-109 260
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 800	-143 125
	Övriga arvoden	-27 000	-4 000
	Sociala avgifter	-46 793	-40 203
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-217 593	-187 328
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	-1 824 204	-1 818 499
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 824 204	-1 818 499

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 937 094	149 843 750
	Årets investeringar	0	93 344
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	149 937 094	149 937 094
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 607 359	-13 788 860
	Årets avskrivningar	-1 824 204	-1 818 499
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-17 431 563	-15 607 359
	<i>Utgående redovisat värde</i>	132 505 531	134 329 735
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 395 000	3 434 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	262 000	276 000
	Summa	142 657 000	136 710 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 922 559	3 502 455
	Övriga fordringar	37 740	33 276
	Summa Övriga fordringar	2 960 299	3 535 731

Not 10 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>
Stadshypotek AB	2,38%	2027-06-30	7 843 425	0
Stadshypotek AB	2,56%	2026-06-01	7 602 584	175 000
Stadshypotek AB	3,36%	2026-06-30	9 350 075	175 000
			24 796 084	350 000

Långfristig del	7 843 425
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 952 659
Kortfristig del	16 952 659
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	350 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	445	445
Källskatt	25 465	0
Övriga kortfristiga skulder	4 046	13 817
<i>Summa Övriga skulder</i>	29 956	14 262

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	373 045	384 271
Upplupna räntekostnader	113 670	138 864
Övriga upplupna kostnader	284 031	259 235
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	770 746	782 370

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-19.

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 Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan

Org.nr 769622-5148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sillgrisslans 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Christina Kruus

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:57:42



Hanna Maria Rosell Ivarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:21:56



Yvonne Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:17:42



Matilda Brodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:11:58



Erica Ackerstierna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:35:40



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:32:11



Revisionsberättelse 2025

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

William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:32:02



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.