



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Sillgrisslan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sillgrisslan med säte i Stockholm org.nr. 769622-5148 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 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/<br>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. 2025-04-30.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------|
| 68                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 265        |
| 1                        | föreningslokal                        | 40           |
| 1                        | övernattninglägenhet                  | 40           |
| 33                       | garageplatser                         | 655          |
| 9                        | p-platser                             | 0            |
| 68                       | förråd                                | 0            |
| <b>Totalt 180 objekt</b> |                                       | <b>5 000</b> |

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 |            |
| Terese Persson              | Ledamot    | 2023-06-29 | 2024-06-24 |
| Daniel Karlsson             | Suppleant  | 2023-06-29 | 2024-06-24 |
| Erica Ackerstierna          | Suppleant  | 2024-06-24 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Kruus, Yvonne Sandberg och Erica Ackerstierna. Daniel Karlsson har avgått under året.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: William Lindström, Kungsbron BoRevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07 På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och 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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16.

Följande aktiviteter och åtgärder har genomförts under året:

- Under året har fortsatt översyn av undercentralen gjorts. Undercentralen förser föreningens lägenheter med värme och varmvatten.
- Omförhandling av föreningens lån har genomförts för samtliga tre lån.
- Förnyat avtal har tecknats med Telia Play för ett snabbare och billigare bredband och tv-box.
- Avtal har tecknats med Wiab AB som med start år 2025 blir föreningens fastighetsskötare och förvaltare.



- Förnyat avtal med Ragnsells för avfallshantering.
- Ramavtal har förnyats hos Lumon för balkonginglasning.
- Städning av garage och avfallskärl har genomförts.
- Cykelrensning har genomförts för föreningens samtliga cykelförråd.
- Montering av skyltar "Privat Område" har satts upp på föreningens bakgård.
- Styrelsen har genomfört det årliga luftfilterbytet med glöggmingel.
- Gästlägenheten har varit uthyrd 91 nätter och föreningslokalen har varit uthyrd 7 ggr.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                                                                                 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                             |
| 2021  | Målning av linjer parkering utomhus och i garage.                                                      |
| 2020  | Byte av lamparmatur till led.                                                                          |
| 2019  | Kompletteringar av planteringar och stenläggning vid rabatter.                                         |
| 2019  | Påfyllnad av grus i gångar på baksidan.                                                                |
| 2018  | Spolning av avloppstammar.                                                                             |
| 2018  | OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.                                                               |

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

| Årtal | Åtgärd                                                       |
|-------|--------------------------------------------------------------|
| 2025  | Fortsatt upprustning av undercentralen.                      |
| 2025  | Översyn av utebelysning.                                     |
| 2026  | Påfyllnad av grus i gångar på baksidan, beskärning träd.     |
| 2026  | Översyn av skyddsräcken inkl fundament.                      |
| 2027  | Översyn av klinkerplattor och golv i trapphusen.             |
| 2027  | 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.               |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 143    | 218   | 301   | 277   | 265   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 029  | 5 104 | 6 123 | 6 397 | 6 552 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 896  | 5 983 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 8     | 8     | 9     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 138    | 147   | 167   | 160   | 128   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 902    | 841   | 754   | 740   | 740   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92     | 92    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 835    | 797   | 892   | 874   | 875   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 177  | 3 924 | 3 803 | 3 729 | 3 731 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 139 | -966  | -686  | -77   | -227  |
| Soliditet, %                           | 81     | 81    | 81    | 80    | 80    |

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 499 287 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 143 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 51 827 000                 | 0                                                                      | 0                         | 51 827 000                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 64 993 000                 | 0                                                                      | 0                         | 64 993 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 966 051                  | 0                                                                      | 352 647                   | 2 318 698                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>118 786 051</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>352 647</b>            | <b>119 138 698</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -4 970 367                 | -966 417                                                               | -352 647                  | -6 289 431                 |
| Årets resultat, kr                    | -966 417                   | 966 417                                                                | -1 139 050                | -1 139 050                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-5 936 784</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 491 697</b>         | <b>-7 428 481</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>112 849 267</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 139 050</b>         | <b>111 710 217</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 655 000 kr samt ianspråktagande skett med 302 353 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 | -6 289 431        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 139 050        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-7 428 481</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -655 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 40 213            |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-8 043 268</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 176 985         | 3 924 098         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 8 302             | 62 912            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 185 287</b>  | <b>3 987 010</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 359 763        | -2 351 864        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -109 260          | -65 489           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -187 328          | -177 161          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 818 499        | -1 817 981        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 474 850</b> | <b>-4 412 495</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-289 562</b>   | <b>-425 485</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 4 401             | 3 899             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -853 889          | -544 831          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-849 488</b>   | <b>-540 932</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 139 050</b> | <b>-966 417</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 139 050</b> | <b>-966 417</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 139 050</b> | <b>-966 417</b>   |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                    |                    |
| Byggnader                                                | Not 8 | 134 329 735        | 136 054 890        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 0                  | 28 875             |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>134 329 735</b> | <b>136 083 765</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>134 329 735</b> | <b>136 083 765</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                  |                  |
| Kundfordringar                               |        | 21 700           | 22 600           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 3 535 731        | 3 073 901        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 171 035          | 199 152          |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>3 728 466</b> | <b>3 295 652</b> |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>3 728 466</b> | <b>3 295 652</b> |

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa Tillgångar</b> |  | <b>138 058 201</b> | <b>139 379 417</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                                        |             |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | 116 820 000 | 116 820 000 |
| Fond för yttre underhåll               | 2 318 698   | 1 966 051   |
| Summa Bundet eget kapital              | 119 138 698 | 118 786 051 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -6 289 431 | -4 970 367 |
| Årets resultat         | -1 139 050 | -966 417   |
| Summa Ansamlad förlust | -7 428 481 | -5 936 784 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 111 710 217 | 112 849 267 |
|--------------------|-------------|-------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |   |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|---|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 9 350 075 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 9 350 075 | 0 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 15 796 009 | 25 518 584 |
| Leverantörsskulder                              |        | 331 068    | 170 500    |
| Skatteskulder                                   |        | 74 200     | 74 200     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 12 | 14 262     | 54 382     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13 | 782 370    | 712 484    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 16 997 909 | 26 530 150 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 26 347 984 | 26 530 150 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 138 058 201 | 139 379 417 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | -289 562         | -425 485         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 818 499        | 1 817 981        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 818 499</b> | <b>1 817 981</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 4 401            | 3 899            |
| Erlagd ränta                                                                        | -876 845         | -428 521         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>656 493</b>   | <b>967 874</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 66 473           | -89 612          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 213 290          | 132 446          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>279 763</b>   | <b>42 833</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>936 256</b>   | <b>1 010 707</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -64 469          | -28 875          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-64 469</b>   | <b>-28 875</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -372 500         | -597 500         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-372 500</b>  | <b>-597 500</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>499 287</b>   | <b>384 332</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 003 168</b> | <b>2 618 836</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 502 455</b> | <b>3 003 168</b> |



**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.

**Beskattnings**

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                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 3 596 616                | 3 330 072                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 72 928                   | 79 316                   |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 179 520                  | 179 520                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 302 800                  | 304 672                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 0                        | 0                        |
|       | Hyror informationsöverföring                | 0                        | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                     | 43 821                   | 47 490                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>4 195 685</b>         | <b>3 941 070</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -18 700                  | -16 972                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-18 700</b>           | <b>-16 972</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>4 176 985</b>         | <b>3 924 098</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 8 302                    | 62 912                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>8 302</b>             | <b>62 912</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -332 411                 | -265 825                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -6 109                   | -7 600                   |
|       | Reparationer                                    | -113 448                 | -63 553                  |
|       | Planerat underhåll                              | -40 213                  | -302 352                 |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -30 130                  |
|       | El                                              | -214 662                 | -176 562                 |
|       | Uppvärmning                                     | -476 876                 | -438 001                 |
|       | Vatten                                          | -124 470                 | -120 647                 |
|       | Sophämtning                                     | -223 216                 | -145 119                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -47 167                  | -43 406                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -174 099                 | -174 000                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -37 100                  | -37 100                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -200 817                 | -184 468                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -360 500                 | -360 500                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -8 675                   | -2 601                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 359 763</b>        | <b>-2 351 864</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -8 782                   | -6 797                   |
|       | Administrationskostnader                        | -34 246                  | -35 378                  |
|       | Extern revision                                 | -19 500                  | -16 000                  |
|       | Konsultkostnader                                | -38 026                  | 0                        |
|       | Föreningsverksamhet                             | -5 784                   | -5 714                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -2 922                   | -1 600                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-109 260</b>          | <b>-65 489</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -143 125                 | -132 249                 |
|       | Övriga arvoden                                  | -4 000                   | -8 000                   |
|       | Sociala avgifter                                | -40 203                  | -36 912                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-187 328</b>          | <b>-177 161</b>          |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

|                                                                                          |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 818 499        | -1 817 981        |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 818 499</b> | <b>-1 817 981</b> |

| Not 8 | Byggnader | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|-----------|------------|------------|
|-------|-----------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 149 843 750        | 149 843 750        |
| Årets investeringar                          | 93 344             | 0                  |
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>149 937 094</b> | <b>149 843 750</b> |

*Ackumulerade avskrivningar*

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                  | -13 788 860        | -11 970 879        |
| Årets avskrivningar                     | -1 818 499         | -1 817 981         |
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-15 607 359</b> | <b>-13 788 860</b> |
| <i>Byggnader</i>                        | <b>134 329 735</b> | <b>136 054 890</b> |

*Taxeringsvärde*

|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 95 000 000         | 95 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 3 434 000          | 3 434 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 38 000 000         | 38 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler     | 276 000            | 276 000            |
| <i>Summa</i>                      | <b>136 710 000</b> | <b>136 710 000</b> |

*Ställda säkerheter*

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| Fastighetsinteckning      | 33 000 000        | 33 000 000        |
| Varav i eget förvar       | 0                 | 0                 |
| <i>Ställda säkerheter</i> | <b>33 000 000</b> | <b>33 000 000</b> |

| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|-------|----------------------------------------------------------|------------|------------|

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

|                                                                       |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 28 875        | 0             |
| Årets investeringar                                                   | 93 344        | 28 875        |
| Omklassificering till byggnad                                         | -93 344       | 0             |
| <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>28 875</b> | <b>28 875</b> |

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 3 502 455        | 3 003 168        |
| Övriga fordringar              | 33 276           | 70 733           |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>3 535 731</b> | <b>3 073 901</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 11 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 3,43%            | 2025-07-02        | 7 843 425         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,36%            | 2026-06-30        | 9 525 075         | 175 000                     |
| Stadshypotek AB     | 2,9%             | 2025-06-02        | 7 777 584         | 175 000                     |
|                     |                  |                   | <b>25 146 084</b> | <b>350 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 9 350 075  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 175 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 15 621 009 |
| Kortfristig del                                           | 15 796 009 |
| 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                        | 3,24%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Depositioner                | 445           | 445           |
| Källskatt                   | 0             | 40 525        |
| Övriga kortfristiga skulder | 13 817        | 13 412        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>14 262</b> | <b>54 382</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 384 271        | 348 369        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 138 864        | 161 820        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 259 235        | 202 295        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>782 370</b> | <b>712 484</b> |

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 räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

#### 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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, vidtagna 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

Digitalt signerad av

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Sillgrisslan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTINA KRUUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 15:00:15



**HANNA MARIA ROSELL IVARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:42:26



**YVONNE SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:06:29



**MATILDA BRODIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 22:13:10



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 14:05:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Sillgrisslan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 14:05:09



HSB – där möjligheterna bor

# 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.