



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Sillgrisslan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sillgrisslan med säte i Farsta org.nr. 769622-5148 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2019-06-17.

### 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 föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 265
1	föreningslokal	40
1	övernattningslägenhet	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.
Tomas Jäverling	Ordförande	2022-05-24	2023-09-05
Christina Kruus	Ledamot	2021-05-23	
Christina Kruus	Ordförande	2023-09-05	
Karin Eriksson	Ledamot	2022-05-24	2023-06-29
Hanna Maria Rosell Ivarsson	Ledamot	2022-05-24	
Terese Persson	Ledamot	2023-06-29	
Daniel Karlsson	Suppleant	2023-06-29	
Stefan Jansson	Suppleant	2021-05-23	2023-06-29
Matilda Brodin	Suppleant	2023-06-29	
Alexandra Neudatjina	Suppleant	2022-05-24	2023-06-29
Yvonne Sandberg	Ledamot	2018-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Rosell, Terese Persson, Daniel Karlsson, (Tomas Jäverling avgick i samband med flytt).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Borevision AB Jörgen Götehed med William Lindström som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Erik Håkansson vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15 . På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen 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 2021-05-18.

## Följande aktiviteter och åtgärder har genomförts under året:

- Under året har en omfattande översyn av undercentralen gjorts.  
Undercentralen förser föreningens lägenheter med värme och varmvatten.
- Avtal har tecknats med GOveteran om snöröjning och halkbekämpning.

Sedan 1 Januari 2022 sköter GOveteran även vår mark och trädgård.

- Styrelsen har genomfört det årliga luftfilterbytet med glöggmingel.
- Gästlägenheten har varit uthyrd 92 nätter och föreningslokalen har varit uthyrd 7 ggr.
- Uppgradering av nödtelefoner i hissar har skett i slutet av året.  
Detta är nödvändigt för att nödtelefonerna ska fungera när Telia stänger av 3G nätet.
- Styrelsen har under året ansökt om elprisstöd och fått det beviljat under året.

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

Årtal	Ändamål
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	Ändamål
2024	OVK - Obligatorisk ventilations kontroll, utökad med rensning av ventilationskanaler.
2024	Byte av varmvattenmätare då de gamla uppnått sin livslängd.
2025	Översyn av klinkerplattor och golv i trapphusen.
2025	Översyn av utebelysning.
2026	Påfyllnad av grus i gångar på baksidan, beskärning träd.
2027	Spolning av avloppstammar.
2028	Omfattande åtgärd då entré och trapphus målas om.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	218	301	277	265	266
Skuldsättning, kr/kvm	5 104	6 123	6 397	6 552	6 708
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 983	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	6
Energikostnad, kr/kvm	147	167	160	128	142
Årsavgifter, kr/kvm	841	754	740	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	797	892	874	875	886
Nettoomsättning, tkr	3 924	3 803	3 729	3 731	3 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	-966	-686	-77	-227	-138
Soliditet, %	81	81	80	80	85

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

From år 2023 är nyckeltalen beräknade på en totalyta om 5 000 kvm där även ytan för garage ingår.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Årsavgifternas (inkl IMD och bredband) andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

### Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 384 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 218 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 2024 med 8 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	51 827 000	0	0	51 827 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	64 993 000	0	0	64 993 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 379 504	0	586 547	1 966 051
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>118 199 504</b>	<b>0</b>	<b>586 547</b>	<b>118 786 051</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 697 818	-686 002	-586 547	-4 970 367
Årets resultat, kr	-686 002	686 002	-966 417	-966 417
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 383 820</b>	<b>0</b>	<b>-1 552 964</b>	<b>-5 936 784</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>113 815 684</b>	<b>0</b>	<b>-966 417</b>	<b>112 849 267</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 655 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 453 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	-4 970 367
Årets resultat, kr	-966 417
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 936 784</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-655 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	302 353
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 289 431</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 924 098	3 803 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 912	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 987 010</b>	<b>3 803 425</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 351 864	-2 116 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 489	-60 048
Personalkostnader	Not 6	-177 161	-171 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 817 981	-1 901 124
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 412 495</b>	<b>-4 248 519</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-425 485</b>	<b>-445 094</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 899	2 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 831	-243 237
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-540 932</b>	<b>-240 908</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-966 417</b>	<b>-686 002</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-966 417</b>	<b>-686 002</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-966 417</b>	<b>-686 002</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	136 054 890	137 872 871
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	28 875	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>136 083 765</b>	<b>137 872 871</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>136 083 765</b>	<b>137 872 871</b>

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		22 600	864
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 073 901	2 626 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 152	194 642
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 295 652</b>	<b>2 821 708</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>3 295 652</b>	<b>2 821 708</b>

### Summa Tillgångar

**139 379 417**      **140 694 579**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	116 820 000	116 820 000
Fond för yttre underhåll	1 966 051	1 379 504
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>118 786 051</b>	<b>118 199 504</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 970 367	-3 697 818
Årets resultat	-966 417	-686 002
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-5 936 784</b>	<b>-4 383 820</b>

### Summa Eget kapital

112 849 267 113 815 684

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	9 700 075
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 700 075</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 518 584	16 416 009
Leverantörsskulder		170 500	179 916
Skatteskulder		74 200	69 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	54 382	51 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	712 484	462 523
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>26 530 150</b>	<b>17 178 820</b>

### Summa Skulder

26 530 150 26 878 895

### Summa Eget kapital och skulder

139 379 417 140 694 579

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -425 485 -445 094

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 817 981 1 901 124

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 817 981 1 901 124

Erhållen ränta

3 899 2 329

Erlagd ränta

-428 521 -231 084

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

967 874 1 227 275

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -89 612 3 646

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 132 446 28 476

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

42 833 32 122

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 010 707 1 259 398

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -28 875 0

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-28 875 0

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -597 500 -1 165 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-597 500 -1 165 000

## Årets kassaflöde

384 332 94 398

Likvida medel vid årets början

2 618 836 2 524 438

Likvida medel vid årets slut

3 003 168 2 618 836

**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. Stämman 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 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 330 072	3 217 416
	Hyror garage och parkeringsplatser	304 672	302 840
	Hyror förbrukningsbaserad	79 316	66 152
	Hyror informationsöverföring	179 520	179 520
	Övriga primära intäkter	47 490	44 537
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 941 070</b>	<b>3 810 465</b>
	Hysesbortfall	-16 972	-7 040
	<i>Summa</i>	<b>-16 972</b>	<b>-7 040</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 924 098</b>	<b>3 803 425</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	62 912	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>62 912</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-265 825	-223 724
	Snö och halk-bekämpning	-7 600	-19 967
	Reparationer	-63 553	-165 359
	Planerat underhåll	-302 352	-68 453
	Försäkringskostnader	-30 130	-8 648
	EI	-176 562	-273 517
	Uppvärmning	-438 001	-382 143
	Vatten	-120 647	-55 613
	Sophämtning	-145 119	-118 947
	Fastighetsförsäkring	-43 406	-45 675
	Kabel-TV och bredband	-174 000	-174 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 100	-37 100
	Förvaltningsavtalskostnader	-184 468	-169 032
	Tomträttsavgäld	-360 500	-360 500
	Övriga driftkostnader	-2 601	-13 590
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 351 864</b>	<b>-2 116 269</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 797	-1 826
	Administrationskostnader	-35 378	-32 821
	Extern revision	-16 000	-14 250
	Konsultkostnader	0	-3 750
	Föreningsverksamhet	-5 714	-6 601
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-65 489</b>	<b>-60 048</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-132 249	-128 100
	Övriga arvoden	-8 000	-9 000
	Sociala avgifter	-36 912	-33 978
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-177 161</b>	<b>-171 078</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 817 981	-1 901 124
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 817 981</b>	<b>-1 901 124</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 843 750	149 843 750
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 843 750</b>	<b>149 843 750</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 970 879	-10 069 755
	Årets avskrivningar	-1 817 981	-1 901 124
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 788 860</b>	<b>-11 970 879</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 054 890</b>	<b>137 872 871</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	<b>Summa</b>	<b>136 710 000</b>	<b>136 710 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	28 875	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>28 875</b>	<b>0</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 003 168	2 618 836
	Övriga fordringar	70 733	7 366
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 073 901</b>	<b>2 626 202</b>

Not 11		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-02	7 843 425	0
Stadshypotek AB	4,52%	2024-06-01	7 975 084	220 000
Stadshypotek AB	0,66%	2024-06-30	9 700 075	175 000
			<b>25 518 584</b>	<b>395 000</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			25 518 584	
Kortfristig del			25 518 584	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			395 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 580 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,12%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			445	445	
Källskatt och sociala avgifter			40 525	42 514	
Övriga kortfristiga skulder			13 412	8 203	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>54 382</b>	<b>51 162</b>	

Not 13		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			348 369	303 392	
Upplupna räntekostnader			161 820	45 510	
Övriga upplupna kostnader			202 295	113 621	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>712 484</b>	<b>462 523</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 Brf Sillgrisslan, org.nr. 769622-5148

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sillgrisslan för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## 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 Brf Sillgrisslan för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Sillgrisslan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTINA KRUUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 15:57:24



**TERESE PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 09:48:27



**HANNA MARIA ROSELL IVARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:50:27



**YVONNE SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 07:44:41



**MATILDA BRODIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 15:59:40



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:32:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Sillgrisslan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:33:09



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.