



Årsredovisning 2025

HSB Brf Sillen i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sillen i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 716402-1375 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Katrineholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sillen 15	1989-05-31	1989 och 1990
Sillen 7	1989-05-31	1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 588
2	lokaler (hyresrätt)	124
38	garageplatser	880

Totalt 85 objekt **4 592**

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 21 st 2 rum och kök
- 15 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Eriksson	Ordförande
Ingvar Sollenborn	Ledamot
Ingvar Karlsson	Ledamot
Dan Jonsson	Ledamot
Anki Gustafsson	Ledamot
Mikael Magnell	Ledamot
Vanna Vojcuh	HSB Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Göran Ivarsson med Inger Fredriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Jonsson (sammankallande), Peter Gustafsson samt Lena Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 28 medlemmar varav 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året av styrelsen.

Övrig föreningsinformation

Det påbörjade projektet med takbytet kommer att färdigställas under 2026.

Föreningen är ansluten till Telenors basutbud via kabelnätet, ingår i årsavgiften.

Via egen digitalbox kan utbudet utökas.

I varje lägenhet finns bredbandsanslutning, från denna kan man få anslutning till data, telefon och TV från valfri operatör.

Föreningen har sammätning av el.

Föreningen har under året anordnat 3 fester:

8 mars, ärtsoppa med punsch, 22 deltagare

18 oktober, sillfest, 25 deltagare

7 december, adventskaffe, 25 deltagare. Tårtorna var sponsrade av HSB samt Tegelstaden bygg.

2 städdagar har genomförts i trädgården, 26 april med 24 deltagare och 25 oktober med 26 deltagare. Föreningen har dessa dagar bjudit på grillning med tillbehör i trädgården.

Tisdagsträffen har haft 12 sammankomster under året. Våren 6 träffar och hösten 6 träffar.

Under året har informationsbladet "Sillen-nytt" utgivits 4 gånger.

Festkommittén har under året på ett utmärkt sätt svarat för både dukning och förtäring vid de fester och städdagar som har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Byte av 3 st torkskåp
2014	Byte av 3 st torktumlare
2016	OVK
2016	Ombyggnad fjärrvärmecentral
2016	Utbyte styr och regler
2016	Utbyte stamventiler och radiatorinsatser
2016	Utbyte av samtliga armaturer utom- och inomhus
2016	Utbyte frånluftsfläktar för ventilation 3st, soprum 5st samt garage 1st
2016	Stödmurar vid uteplatsen dammen och nedre garage
2017	Utbyte av el och motorvärmare garage
2017	Nytt passersystem för entrédörrar
2019	Renovering föreningslokal
2019	Nytt passersystem för garageportar
2020/2021	Nya hissar
2022	Nya lägenhetsdörrar, nytt låssystem i samtliga fastigheter samt nya postboxar
2023	Målning av garagefasaden
2023	Utbyte av 2 värmeväxlare i undercentralen
2025	Byte av yttertak samt plåt, taksäkerhet hängrännor och stuprör samtliga tre hus
2025	Målning av takfot burspråksplåt samt plåtdörrar samtliga tre hus
2025	Installation av 8 st laddstolpar i parkeringsgaraget

Förvaltning

Vicevärdar har under året varit Lennart Vikner för yttre och inre göromål och Jan Eriksson för administration. Fastighetsskötseln har utförts av styrelsen och medlemmarna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Berendsen	Entrémattor
Certego	Passersystem entrédörrar och porttelefoner
Cirkelstäd AB	Trappstädning
Dafo Brand AB	Brandsläckare
HSB Södermanland	Aktiv underhållsplan
HSB Södermanland	Administrativ förvaltning
Oppunda VVS	Värmeanläggning

KONE	Hissar
Opening Mälardalen	Garageportar
Länsförsäkr. Södermanland	Fastighetsförsäkringar
Styrfab	Larm värmesystem och frånluftsfläktar
Tekniska Verken	Elavtal nät, fjärrvärme
Telenor	Kabel TV
Utsikt	Bredbandsanslutning
Vattenfall	Elavtal, el
Vesam	Ventilationssystem
El & Säkerhet	Elservice

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

Byte av tvättmaskiner och tumlare
Ytskikt i tvättstugor

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	268	220	307	286	202
Skuldsättning, kr/kvm	3 443	3 556	4 525	4 665	4 805
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 406	4 551	4 682	4 827	4 971
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	192	192	224	201	188
Årsavgifter, kr/kvm	977	957	932	798	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	819	803	994	840	832
Nettoomsättning, tkr	3 753	3 685	3 588	3 116	3 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	388	166	-18	140	-50
Soliditet, %	49	48	47	47	46

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förlaring av nyckeltal, se Not 1

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 057 989	0	0	7 057 989
Underhållsfond, kr	1 310 585	0	182 000	1 492 585
S:a bundet eget kapital, kr	8 368 574	0	182 000	8 550 574
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 365 800	166 350	-182 000	7 350 150
Årets resultat, kr	166 350	-166 350	387 917	387 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 532 150	0	205 917	7 738 067
S:a eget kapital, kr	15 900 724	0	387 917	16 288 641

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 207 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 000 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 365 800
Årets resultat, kr	387 917
Reservation till underhållsfond, kr	-207 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 571 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 571 717

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 752 820	3 684 719
Övriga rörelseintäkter		9 861	1 854
Summa Rörelseintäkter		3 762 681	3 686 573

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 635 674	-1 574 379
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 161	-73 518
Personalkostnader	Not 5	-213 579	-191 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-818 725	-817 245
Summa Rörelsekostnader		-2 738 139	-2 656 295

Rörelseresultat		1 024 542	1 030 278
------------------------	--	------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 843	30 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 468	-894 617
Summa Finansiella poster		-636 626	-863 928

Resultat efter finansiella poster		387 917	166 350
--	--	----------------	----------------

Resultat före skatt		387 917	166 350
----------------------------	--	----------------	----------------

Årets resultat		387 917	166 350
-----------------------	--	----------------	----------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	27 919 516	28 649 441
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	2 298 802	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 218 318	28 649 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		30 218 818	28 649 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		15 827	23 197
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 657 486	3 535 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	73 033	92 720
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 746 346	3 651 293
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 385	11 886
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 385	11 886
Summa Omsättningstillgångar		2 750 731	4 663 180
Summa Tillgångar		32 969 549	33 313 120

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 057 989	7 057 989
Fond för yttre underhåll	1 492 585	1 310 585
Summa Bundet eget kapital	8 550 574	8 368 574

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 350 150	7 365 800
Årets resultat	387 917	166 350
Summa Fritt eget kapital	7 738 066	7 532 150

Summa Eget kapital	16 288 640	15 900 723
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 915 500	6 667 500
Summa Långfristiga skulder		12 915 500	6 667 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 895 000	9 663 000
Leverantörsskulder		121 347	346 398
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	3 251	50 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	745 811	684 915
Summa Kortfristiga skulder		3 765 409	10 744 897

Summa Skulder		16 680 909	17 412 397
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 969 549	33 313 120
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 024 542	1 030 278
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	818 725	817 245
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	818 725	817 245
Erhållen ränta	23 532	30 689
Erlagd ränta	-664 859	-817 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 201 940	1 061 116
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	41 369	98 808
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-206 098	234 038
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-164 728	332 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 037 212	1 393 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 387 602	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 387 602	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-520 000	-467 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000	-467 000
Årets kassaflöde	-1 870 390	926 962
Likvida medel vid årets början	4 493 068	3 566 106
Likvida medel vid årets slut	2 622 677	4 493 068



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 401 275 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 362 724	3 296 664
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	144 166	136 190
	Hyror lokaler	101 604	99 120
	Hyror garage och parkeringsplatser	143 648	146 720
	Hyror förbrukningsbaserad	0	164
	Övriga primära intäkter	9 546	14 075
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 761 688	3 692 933
	Hyresbortfall	-8 868	-8 214
	<i>Summa</i>	-8 868	-8 214
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 752 820	3 684 719
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-275 799	-239 806
	Reparationer	-169 169	-159 880
	Planerat underhåll	-25 000	-28 439
	El	-281 674	-343 564
	Uppvärmning	-382 769	-339 487
	Vatten	-218 691	-198 803
	Sophämtning	-62 514	-61 018
	Fastighetsförsäkring	-53 226	-51 429
	Kabel-TV och bredband	-67 192	-59 682
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-99 640	-92 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 635 674	-1 574 379
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 875	-5 398
	Administrationskostnader	-19 808	-21 264
	Extern revision	-15 600	-15 000
	Konsultkostnader	-562	0
	Medlemsavgifter	-15 250	-15 250
	Föreningsverksamhet	-13 620	-13 705
	Övriga förvaltningskostnader	-1 446	-2 902
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 161	-73 518

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 275	-73 303
	Revisionsarvode	-1 411	-2 229
	Övriga arvoden	-94 356	-93 529
	Löner och övriga ersättningar	-12 403	-1 350
	Sociala avgifter	-21 634	-20 742
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-213 579	-191 153
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 800 423	45 800 423
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 743 000	2 743 000
	Årets investering i laddboxar	88 800	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 632 223	48 543 423
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 893 982	-19 076 737
	Årets avskrivningar	-818 725	-817 245
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 712 707	-19 893 982
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 919 516	28 649 441
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 106 000	915 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 100 000	977 000
	<i>Summa</i>	50 006 000	35 892 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 863 000	45 863 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 863 000	45 863 000

Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	2 298 802	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 298 802	0
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 618 292	3 481 181
	Övriga fordringar	39 194	54 195
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 657 486	3 535 376
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	689
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 033	92 031
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	73 033	92 720

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,30%	2030-11-22	6 668 000	262 500
Sörmlandsbanken	4,67%	2027-06-30	6 667 500	210 000
SBAB	2,48%	2026-12-30	2 475 000	100 000
			15 810 500	572 500
Långfristig del			12 863 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			472 500	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 475 000	
Kortfristig del			2 947 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			572 500	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 290 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,75%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,30%	2030-11-22	6 668 000	262 500
Sörmlandsbanken	4,67%	2027-06-30	6 667 500	210 000
SBAB	2,48%	2026-12-30	2 475 000	100 000
			15 810 500	572 500
Nästa års amortering av långfristig skuld			472 500	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 475 000	
Kortfristig del			2 947 500	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	10 288
Källskatt	0	37 045
Inre fond	3 251	3 251
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 251	50 584

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	397 620	400 439
	Upplupna räntekostnader	88 818	94 209
	Övriga upplupna kostnader	259 372	190 267
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	745 811	684 915

Årsredovisningen fastställdes 2026-

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sillen i Katrineholm
Org.nr 716402-1375

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sillen i Katrineholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sillen i Katrineholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Katrineholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Ivarsson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 09:53:48



Mikael Magnell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:04:13



Ingvar Sollenborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 14:57:20



Anki Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:37:31



Ingvar Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 10:40:08



Dan Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:17:39



Vanna Vojcuh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:08:09



Nils Göran Ivarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:52:36



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:27:35



Revisionsberättelse 2025

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

Nils Göran Ivarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:46:39



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:27:02



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.