Årsredovisning 2025

Brf Sillkajens Platå

769635-8840

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sillkajens Platå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... s. 8

Balansräkning ..... s. 9

Kassaflödesanalys ..... s. 11

Noter ..... s. 12

Underskrifter ..... s. 17

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden färdigställdes 2023 och har deklareras som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 38:37, Nacka	2021	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har fyra flerbostadshus i fem-åtta våningar med totalt 97 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 8 411 m^2 och 196 m^2 och en lokal med en total lokalarea om ca. 51 m^2. Antal parkeringsplatser är 97 i garage varav nio parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil samt tio vara MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal med styrelserum för styrelsens arbete och övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd, extra lägenhetsförråd för uthyrning samt utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning avseende gård och garageramp med därtill hörande tekniska anordningar såsom bl a garageport, ventilation, belysning och sprinkleranläggning, samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningen med andelstal 97 av 429.

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker när gemensamhetsanläggningen har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslutet har registrerats och samfälligheten har registrerats.

Köparen skall från och med övertagande av gemensamhetsanläggningen svara för de på Fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från Tillträdesdagen till övertagandet svarar Säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Köparen ersätter Säljaren mot ett arvode av 2 000 kronor inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

Väsentliga servitut

Fastigheten innehar servitut avseende ledningar för vatten och avlopp. Servituten belastar den kvarstående delen av Fastigheten Sicklaön 38:32. Fastigheten belastas av ledningsrätt/avtalsservitut avseende ledningar till förmån för Nacka Energi.

Fastigheten innehar servitut avseende grundläggning. Servitut består av del av stödmur och dräneringsledning. Stödmuren grundläggs på höjden +26,39 i höjdsystem RH2000. Servituten belastar Fastigheten Nacka Sicklaön 38:1. Fastigheten belastas till förmånsfastighet Nacka Sicklaön 38:37.

Fastigheten innehar servitut avseende fristående trappa och dess bärande konstruktion inklusive hårdgjord ytbeläggning och räcken med nödvändiga infästningar, dels övriga erforderliga anordningar. Servitut består även av gångväg som är på mark, där förmånsfastigheten endast ansvarar för ytskikt (betongplattor) ner till och med bärlagret. Servituten belastar Fastigheten Sicklaön 38:37. Fastigheten belastas till förmånsfastighet Nacka Sicklaön 38:1. Förmånsfastigheten svarar för drift och underhåll av gångväg och trappa med tillhörande räcke.

Fastigheten innehar servitut avseende en asfaltyta med underliggande uppbyggnad. Servituten belastar Fastigheten Nacka Sicklaön 38:37. Fastigheten belastas till förmånsfastighet Nacka Sicklaön 38:31. Förmånsfastighet svarar för servitutsområdets underhåll.

Fastigheten innehar servitut avseende stödmur inklusive räcke. Servituten belastar Fastigheten Nacka Sicklaön 38:37. Fastigheten belastas till förmånsfastighet Nacka Sicklaön 38:1. Förmånsfastighet svarar för stödmurens underhåll.

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Föreningens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²	Löptid t.o.m
JCB Elektiska AB	Kontor	Ja	51	2028-12-31

Föreningen har år 2024 erhållit 530 204 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Jönsson	vice ordförande
Jonas Björck	ordförande
Frank Weideskog	Styrelseledamot
Fredrik Swedberg	Styrelseledamot
Kimya Alemansour	Styrelseledamot
Birgitta Hultgren	Suppleant
Tomas Ulander	Suppleant

Valberedning

David Alm	sammankallande
Dragan Romcevic	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har haft en temporär underhållsplan under 2025. Under våren 2026 kommer en ny underhållsplan att tas fram med hjälp av konsult.

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Eldistributionsavtal	Nacka Energi AB
Elhandelsavtal	GodEl
Hämtning av papp, kartong, plast m.m.	Prezero Recycling AB
Hissbesiktning	Dekra
Hisservice	KONE AB
Klimatstyrning av värmesystem	Kiona Sweden AB
Larmkommunikation Brand	AddSecure AB
Operatörsavtal parkering	Parkit Sverige AB
Operatörsavtal parkering (avslutat)	Parkman Sverige AB
Passagesystem	PoB:s Elektriska AB
Rengöring av sopkasuner	Lövhagen Uws AB
SOS Alarm	Sos Alarm Sverige AB
Sprinkleranläggning kvartals & årskontroller	A-Sprinkler AB
Sprinkleranläggning vecko & månadskontroller	Wahlings Installationsservice AB
Städavtal	KEAB Gruppen AB
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	Brandsäkra Norden AB
Takskottning (avropsavtal)	LW Sverige AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Telia anslutningsavtal (bredband, TV etc.)	Telia Sverige AB
Trädgårsskötsel	JM AB
Varmvattenavläsning	Brunata AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt styrelsens beslut har ingen höjning av avgifterna skett under 2025.

Förändringar i avtal

2025 har präglats av att ett antal större och mindre avtal med leverantörer har löpt ut varför mycket av styrelsearbetet har ägnats åt upphandlingsfrågor. Nya avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning har slutits med JM@home efter förnyad konkurrensutsättning och detsamma gäller trädgårdsskötsel där nytt avtal slutits med JM AB. Operatörsavtalet om parkering med Parkman Sverige AB avslutades och nytt avtal med Parkit Sverige AB har tecknats. Ett förnyat avtal om städning med KEAB Gruppen AB har slutits och ett nytt avtal om systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har slutits med Brandsäkra AB . Ett nytt avtal om takskottning (avropsavtal) med LW Sverige AB har också slutits.

Övriga uppgifter

Ett hyreskontrakt för lokalen på Kvarnholmsvägen 114 har tecknats med AB JCB Elektriska från 26-01-01 till 28-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 171 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	9 509 423	9 274 600	4 399 113
Resultat efter fin. poster	-1 895 131	-2 291 769	-940 106
Soliditet (%)	81	81	81
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	943	896	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	83,2	81,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 048	14 795	14 861
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 619	14 707	14 774
Sparande / kvm totalyta, kr	104	58	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	47	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	74	34
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	88	9
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	208	69
Räntekänslighet (%)	15,96	16,51	35,51

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Anledningen till det negativa resultat som visas i resultaträkningen är att även bokföringsmässiga avskrivningar belastar resultatet. Dessa avskrivningar har inte någon påverkan på föreningen kassabehållning. Justerat för avskrivningar har föreningen under 2025 ett positivt resultat, något som också framgår av kassaflödesanalysen. Föreningens årsintäkter ska enligt stadgarna inte täcka avskrivningarna så resultatet påverkar inte föreningens förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden.

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	325 618 000	-	-	325 618 000
Upplåtelseavgifter	231 307 000	-	-	231 307 000
Fond, yttre underhåll	133 190	-	253 860	387 050
Balanserat resultat	-1 073 296	-2 291 769	-253 860	-3 618 925
Årets resultat	-2 291 769	2 291 769	-1 895 131	-1 895 131
Eget kapital	**553 693 125**	**0**	**-1 895 131**	**551 797 995**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 618 925
Årets resultat	-1 895 131
Totalt	**-5 514 055**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	253 860
Balanseras i ny räkning	-5 767 915
	-5 514 055

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2, 3		
Nettoomsättning		9 509 423	9 274 600
Rörelseintäkter		599	0
Summa rörelseintäkter		**9 510 022**	**9 274 600**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 971 538	-2 897 305
Övriga externa kostnader	8	-409 926	-718 699
Personalkostnader	9	-142 675	-167 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 793 432	-2 793 432
Summa rörelsekostnader		**-6 317 570**	**-6 577 396**
RÖRELSERESULTAT		**3 192 452**	**2 697 204**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 436	8 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 093 018	-4 997 097
Summa finansiella poster		**-5 087 582**	**-4 988 973**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 895 131**	**-2 291 769**
ÅRETS RESULTAT		**-1 895 131**	**-2 291 769**

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	676 921 420	679 714 852
Summa materiella anläggningstillgångar		**676 921 420**	**679 714 852**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**676 921 420**	**679 714 852**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 316	37 121
Övriga fordringar	11	2 804 117	3 351 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	192 780	133 092
Summa kortfristiga fordringar		**3 018 213**	**3 521 324**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 018 213**	**3 521 324**
SUMMA TILLGÅNGAR		**679 939 633**	**683 236 176**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		556 925 000	556 925 000
Fond för yttre underhåll		387 050	133 190
Summa bundet eget kapital		**557 312 050**	**557 058 190**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 618 925	-1 073 296
Årets resultat		-1 895 131	-2 291 769
Summa fritt eget kapital		**-5 514 055**	**-3 365 065**
SUMMA EGET KAPITAL		**551 797 995**	**553 693 125**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	85 533 333	126 567 500
Summa långfristiga skulder		**85 533 333**	**126 567 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	41 034 167	770 000
Leverantörsskulder		175 077	116 554
Skatteskulder		25 620	766 100
Övriga kortfristiga skulder	14	0	8 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 373 441	1 314 274
Summa kortfristiga skulder		**42 608 305**	**2 975 551**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**679 939 633**	**683 236 176**

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**3 192 452**	**2 697 204**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 793 432	2 793 432
	5 985 884	**5 490 636**
Erhållen ränta	5 436	8 124
Erlagd ränta	-5 093 018	-4 997 097
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**898 301**	**501 663**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 288 711	-147 865
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-631 413	-942 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 555 599**	**-588 278**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 310 000
Amortering av lån	-770 000	-577 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-770 000**	**732 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**785 599**	**144 222**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 840 369**	**1 696 147**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 625 969**	**1 840 369**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sillkajens Platå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 317 816	7 142 346
Hyresintäkter lokaler, moms	137 952	135 816
Hyresintäkter garage	1 304 736	1 297 080
Hyresintäkter förråd	27 600	26 100
Deb. fastighetsskatt, moms	13 474	14 004
Intäkter internet	256 080	255 200
Varmvatten periodisering	9 532	20 698
Varmvatten, moms	354 491	315 661
Gemensamhetslokal	68 500	56 500
Nycklar/lås vidarefakturering	2 500	1 000
Övernattnings-/gästlägenhet	0	500
Dröjsmålsränta	170	209
Andrahandsuthyrning	16 573	9 489
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	**9 509 423**	**9 274 600**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	599	0
Summa	**599**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 936
Städning	23 375	21 250
Fastighetsskötsel	430 518	411 632
Besiktning och service	253 472	208 717
Summa	**707 365**	**643 534**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Vinterunderhåll	17 084	30 650
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	8 428
Löpande rep och underhåll ventilation	99 147	0
Löpande rep och underhåll hissar	9 569	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	10 190	950
Reparationer	3 740	0
Summa	**139 730**	**40 028**

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	413 199	404 953
Uppvärmning	573 740	636 441
Vatten	695 347	760 923
Sophämtning	113 099	99 369
Summa	**1 795 385**	**1 901 687**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 660	47 935
Kabel-TV	3 070	15 187
Bredband	258 862	236 783
Gemensamhetsanläggning	3 995	0
Beräknad fastighetsskatt	13 470	12 150
Summa	**329 058**	**312 055**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	172 794	510 202
Förbrukningsmaterial	1 890	14 744
Revisionsarvoden	43 198	65 406
Ekonomisk förvaltning	134 544	128 347
Konsultkostnader	57 500	0
Summa	**409 926**	**718 699**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	78 750
Löner, tjänstemän	0	52 500
Övriga personalkostnader	0	88
Sociala avgifter	28 075	36 622
Summa	**142 675**	**167 960**

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	683 905 000	683 905 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**683 905 000**	**683 905 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 190 148	-1 396 716
Årets avskrivning	-2 793 432	-2 793 432
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 983 580**	**-4 190 148**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**676 921 420**	**679 714 852**
I utgående restvärde ingår mark med	*348 693 214*	*348 693 214*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	280 164 000	247 020 000
Taxeringsvärde mark	98 183 000	108 195 000
Summa	**378 347 000**	**355 215 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	586 950
Skattekonto	160 785	921 786
Momsfordran	12 953	0
Övriga fordringar	4 410	2 006
Transaktionskonto	1 574 525	1 840 369
Borgo	1 051 444	0
Summa	**2 804 117**	**3 351 111**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 614	70 505
Försäkringspremier	43 601	40 940
Bredband	21 565	21 647
Summa	**192 780**	**133 092**

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-05-25	4,14 %	41 034 167	41 804 167
Swedbank	2027-05-25	3,98 %	42 766 667	42 766 667
Swedbank	2028-05-24	3,88 %	42 766 666	42 766 666
Summa			**126 567 500**	**127 337 500**
Varav kortfristig del			41 034 167	770 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 717 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	0	8 623
Summa	**0**	**8 623**

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	45 409	46 041
Uppvärmning	69 507	74 021
Utgiftsräntor	344 036	349 691
Vatten	58 937	0
Uppl kostn renhållningsavg	8 135	3 095
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	645 171	647 089
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 630	133 721
Beräknat revisionsarvode	27 625	27 625
Summa	**1 373 441**	**1 314 274**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	128 300 000	128 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med den oktober 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Gunnar Jönsson
Vice ordförande

Jonas Björck
Ordförande

Frank Weideskog
Styrelseledamot

Fredrik Swedberg
Styrelseledamot

Kimya Alemansour
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Revisor

BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 08:10

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home · 25.03.2026 13:22

DOCUMENT ID:
HkgYoXIbi-g

ENVELOPE ID:
BJFiXUWsbl-HkgYoXIbi-g

DOCUMENT NAME:
Sillkajens Platå ÅR 2025.pdf
19 pages

SHA-512:
d1e73f5be237334651f974d29a9580df6d92cfa523fac52ac0fd2ac76b6d58b8065d0c46018838f28b91b0d4064f4a37c1cdfdfdae8968e5549a69e1e6e09296

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Gunnar Jönsson**	**Signed**	**29.03.2026 11:03**	**eID**	**Swedish BankID**
gunnar.jonsson1960@gmail.com	Authenticated	28.03.2026 15:47	Low	IP: 213.65.8.207
2. **JONAS BJÖRCK**	**Signed**	**29.03.2026 11:10**	**eID**	**Swedish BankID**
jonas.bjorck66@gmail.com	Authenticated	29.03.2026 11:08	Low	IP: 81.228.52.94
3. **FRANK ALOIS CHRISTER WEIDESKOG**	**Signed**	**29.03.2026 11:17**	**eID**	**Swedish BankID**
Frankweideskog@gmail.com	Authenticated	29.03.2026 11:15	Low	IP: 78.73.114.189
4. **Fredrik Jakob Swedberg**	**Signed**	**14.04.2026 13:26**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik.swedberg@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 13:25	Low	IP: 94.234.73.103
5. **KIMYA ALEMANSOUR**	**Signed**	**14.04.2026 13:27**	**eID**	**Swedish BankID**
Kimyaalemansour@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 13:26	Low	IP: 94.191.152.192
6. **WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**17.04.2026 08:10**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2026 07:58	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed