2025
Årsredovisning

Brf Sibyllegatan 42



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sibyllegatan 42

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjädern 8	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 695 kvm och 1 lokal om 73 kvm. Byggnadernas totalyta är 768 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hugo Holmberg	Vice ordförande
Rickard Holm	Ordförande
Andreas Ternheim	Styrelseledamot
Sonia Nygren	Styrelseledamot
Stefania Winroth	Styrelseledamot
Stig Åke Viberg	Styrelseledamot

Valberedning

Diana Kanold och Sami Hamida

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Lindblom Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- **1997** Stambyte (Vattenledningar är av koppar och spillvattenrör i rostfritt stål, vilket är mycket bra)
- **2015** Fasadförbättring, plåtlister
- **2017** Fönsterrenovering, bullerglas mot gatan och energifönster mot gården
- **2021** Takskydd monteras samt takförbättring
- **2022** Renovering och målning av trapphus.
- **2022-2023** Översyn av undercentral och dess värmesystem - del 1
  Termostat element
  Skadedjurssäkra källare
- **2023** Nytt kodlås soprum och cykelrum samt Ventilations förbättring
  Belysning källare, tvättstuga och trapphus, installation av ledbelysning
- **2024** OVK besikning av hela huset inkl hyresrätt och lokalen
- **2025** AC (luftkonditionering) både kyla och värma till lokalen mot gatan

Planerade underhåll

- **2026-2027** Översyn av undercentral och dess värmesystem - del 2
  Översyn samt ta fram förslag på låssystem för fastigheten

Övrig verksamhetsinformation

En uppdatering av nuvarande underhållsplan kommer att göras under q1 2026. Görs i samarbete med SBC som upprättade tidigare underhållsplan från 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En extra amortering på lån har gjort under året, motsvarande 300tkr. Brf har idag tre lån, ett rörligt, ett som löper ut sep-27 samt ett som löper ut sep-26.

Förändringar i avtal

Inget att rapportera.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	911 522	894 243	822 479	772 278
Resultat efter fin. poster	131 219	103 103	-201 248	14 503
Soliditet (%)	59	57	54	54
Yttre fond	435 309	407 309	503 714	448 145
Taxeringsvärde	45 485 000	40 525 000	40 525 000	40 525 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	815	773	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,8	59,7	64,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 967	9 510	9 885	9 987
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 115	8 606	8 945	8 687
Sparande / kvm totalyta, kr	334	302	187	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	47	45	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	231	178	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	57	40	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	336	263	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	2,71	2,41	-
Räntekänslighet (%)	10,96	11,67	12,78	-

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.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 000 000	-	-	10 000 000
Upplåtelseavgifter	526 934	-	-	526 934
Fond, yttre underhåll	407 309	-	28 000	435 309
Kapitaltillskott	891 665	-	-	891 665
Egna bostadsrätter	-438 066	-	-	-438 066
Balanserat resultat	-2 062 677	103 103	-28 000	-1 987 574
Årets resultat	103 103	-103 103	131 219	131 219
Eget kapital	**9 428 268**	**0**	**131 219**	**9 559 487**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 959 574
Årets resultat	131 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 000
Totalt	**-1 856 355**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-1 856 355**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	911 522	894 243
Övriga rörelseintäkter	3	8 875	54 883
Summa rörelseintäkter		**920 397**	**949 126**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-406 400	-469 828
Övriga externa kostnader	8	-110 692	-90 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 560	-128 734
Summa rörelsekostnader		**-642 651**	**-688 736**
RÖRELSERESULTAT		**277 746**	**260 390**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 001	25 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-160 527	-182 337
Summa finansiella poster		**-146 526**	**-157 287**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**131 219**	**103 103**
ÅRETS RESULTAT		**131 219**	**103 103**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	15 144 040	15 269 600
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 144 040**	**15 269 600**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 144 040**	**15 269 600**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 728	84 101
Övriga fordringar	12	336 295	599 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 713	3 758
Summa kortfristiga fordringar		**372 736**	**687 776**
Kassa och bank			
Kassa och bank		693 136	482 147
Summa kassa och bank		**693 136**	**482 147**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 065 872**	**1 169 923**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 209 912**	**16 439 523**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 418 599	11 418 599
Fond för yttre underhåll		435 309	407 309
Egna bostadsrätter		-438 066	-438 066
Summa bundet eget kapital		**11 415 842**	**11 387 842**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 987 574	-2 062 677
Årets resultat		131 219	103 103
Summa fritt eget kapital		**-1 856 355**	**-1 959 574**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 559 487**	**9 428 268**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 054 272	0
Summa långfristiga skulder		**2 054 272**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 178 033	6 609 665
Leverantörsskulder		25 391	27 310
Skatteskulder		112 472	108 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	280 257	265 838
Summa kortfristiga skulder		**4 596 153**	**7 011 255**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 209 912**	**16 439 523**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**277 746**	**260 390**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	125 560	128 734
	403 306	**389 124**
Erhållen ränta	14 001	27 503
Erlagd ränta	-167 800	-194 905
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**249 506**	**221 722**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	84 548	-64 531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 803	-43 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**357 857**	**113 642**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-891 663
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-891 663**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	891 665
Upptagna lån	14 028	0
Amortering av lån	-391 388	-260 276
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-377 360**	**631 389**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-19 503**	**-146 632**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 048 392**	**1 195 024**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 028 889**	**1 048 392**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sibyllegatan 42 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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	1,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	564 232	564 232
Balkongavgift	4 200	2 100
Hyresintäkter bostäder	79 980	76 392
Hyresintäkter lokaler	234 496	230 860
Dröjsmålsränta	194	345
Pantsättningsavgift	3 528	3 440
Överlåtelseavgift	6 174	6 878
Administrativ avgift	588	441
Andrahandsuthyrning	18 130	9 555
Summa	**911 522**	**894 243**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	8 875	54 883
Summa	**8 875**	**54 883**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	25 364	18 384
Hissbesiktning	2 334	2 258
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 625	10 000
Gårdkostnader	3 630	3 093
Gemensamma utrymmen	2 388	1 413
Serviceavtal	8 384	6 500
Serviceavtal, hissar	1 846	0
Förbrukningsmaterial	2 091	384
Summa	**48 662**	**42 032**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	209
Tvättstuga	1 484	14 473
Dörrar och lås/porttele	0	843
VVS	0	38 345
Hissar	7 638	5 916
Tak	8 163	0
Summa	**17 285**	**59 786**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 232	36 478
Uppvärmning	158 245	177 139
Vatten	42 876	44 102
Sophämtning/renhållning	21 352	21 431
Summa	**259 705**	**279 150**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 702	29 716
Kabel-TV	6 164	4 554
Fastighetsskatt	57 882	54 590
Summa	**80 748**	**88 860**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	44 200	20 918
Styrelseomkostnader	0	3 161
Fritids och trivselkostnader	578	306
Föreningskostnader	861	800
Förvaltningsarvode enl avtal	48 150	46 200
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Administration	1 428	1 644
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**110 692**	**90 174**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	159 145	182 332
Dröjsmålsränta	7	5
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 375	0
Summa	**160 527**	**182 337**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 809 423	16 917 760
Årets inköp	0	891 663
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**17 809 423**	**17 809 423**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 539 823	-2 411 089
Årets avskrivning	-125 560	-128 734
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 665 383**	**-2 539 823**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**15 144 040**	**15 269 600**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 192 915*	*4 192 915*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 975 000	11 997 000
Taxeringsvärde mark	25 510 000	28 528 000
Summa	**45 485 000**	**40 525 000**

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 978	67 978
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**67 978**	**67 978**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 978	-67 978
Utgående ackumulerad avskrivning	**-67 978**	**-67 978**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	542	33 672
Transaktionskonto	191 839	182 297
Borgo räntekonto	143 914	383 948
Summa	**336 295**	**599 917**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 234	2 217
Förutbet försäkr premier	11 924	0
Förutbet kabel-TV	1 555	1 541
Summa	**15 713**	**3 758**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-01-17	3,68 %		1 763 705
Nordea Hypotek AB	2026-09-18	2,55 %	2 435 576	2 791 688
Nordea Hypotek AB	2027-09-15	2,70 %	2 054 272	2 054 272
Nordea Hypotek AB	2026-07-17	2,56 %	1 742 457	
Summa			**6 232 305**	**6 609 665**
Varav kortfristig del			4 178 033	6 609 665

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 845 505 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	175	0
Uppl kostn el	3 207	2 823
Uppl kostnad Värme	21 696	20 552
Uppl kostnad Extern revisor	22 100	0
Uppl kostn räntor	13 989	21 262
Uppl kostn vatten	7 163	6 488
Uppl kostnad Sophämtning	3 254	2 906
Förutbet hyror/avgifter	208 673	211 807
Summa	**280 257**	**265 838**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen övergår från K2-regelverket till K3-regelverket från och med den 1 januari 2026, i enlighet med den nya lagstiftning som träder i kraft 2026 och som innebär att samtliga bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3 vid upprättande av årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sibyllegatan 42
Org.nr 769603-4532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sibyllegatan 42 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sibyllegatan 42 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 22 april 2026

Allians revision & redovisning AB

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

Stockholm 2026-04-04
Ort och datum

Andreas Ternheim
Styrelseledamot

Hugo Holmberg
Vice ordförande

Rickard Holm
Ordförande

Sonia Nygren
Styrelseledamot

Stefania Winroth
Styrelseledamot

Stig Åke Viberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-22

Allians Revision & Redovisning AB
Per Lindblom
Auktoriserad revisor