2025

Årsredovisning

Brf Sjöstadsviken

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken

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. 19**

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

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.

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Böljan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2066.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 6 609 kvm och 2 lokaler om 69 kvm samt 1 000 kvm garage. Byggnadernas totalyta är 7 678 kvm.

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Styrelsens sammansättning

Peter Johansson	Ordförande
Johan Nissen	Sekreterare
Thomas Grundsten	Ekonomiansvarig
Eva Larsson	Styrelseledamot
Stefan Lindholm	Styrelseledamot
Vivi-Anne Johansson	Suppleant

Valberedning

Mats Gidlund
Rickard Szorath

Firmateckning

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

Revisorer

Lars Mattias Eklöf Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024
- Rengöring av värmeväxlare, filtreringsbyte och avgasning - undercentral.
- Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet.

2025
- Byte av luftfilter i samtliga lägenheter, görs årligen.
- Installerad nya nödtelefoner i hissar pga utfasning av 2G / 3G - näten.
- Uppgradering av drivmoduler i två hissar och ny dörrstyrning i tre hissar

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Planerade underhåll

2026
- Omfogning av stensockel (fasad).
- Byta dräneringspumpar.
- Spola avloppsstammar.
- OVK och rensning av ventilationskanaler.
- Dammbinda betonggolv i källargångarna.
- Ommålning cykelrum, miljörum och tvättstuga.
- Ny dörrstyrning i tre hissar

2027
- Byte av termostater och radiatorventiler i samtliga lägenheter.
- Behandling av golv och trapplöp i trapphus.
- Måla väggar och tak samt räcke i trapphus - etapp 1.
- Ommålning garage.

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Distributionsavtal kabel-TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
El	Ellevio AB (nät) samt Nordic Green Energy (el)
Fastighetsanslutning bredband	Ownit (Telenor Sverige AB)
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret (genom Svenska Bolån AB)
Fastighetsskötsel	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkringsfullmakt	Svenska Bolån AB
Garageförvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Hämtning från återvinningsrum	PreZero Recycling AB
Hissar, service och jour	KONE AB
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Passersystem och porttelefoni	Skilpad AB
Revision	Azets Revision & Rådgivning AB
Serviceavtal frånluftsvärmepump	Ferla Energy AB (fd Enstar AB)
Skötsel av grönområden	Keabgruppen AB
Snöröjning och halkbekämpning	Keabgruppen AB
Snöskottning och underhåll av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Sophämtning	Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening
Städning av garage	Coreclean Stockholm AB
Städning av trapphus	Keabgruppen AB
Stamspolning	Avloppsteknik Svenska AB
Systematisk brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Tomträttsavtal	Stockholms stad, exploateringsnämnden
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening, med en andel på 4.66%.

Samfälligheten förvaltar en central sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Affärslokalen är uthyrd till B&B Bro & Betong AB Projektledning AB (556447-8641).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% i januari 2025. Styrelsen jobbar med en flerårsbudget fram till 2030 och följer noga kostnadsutvecklingen för att eventuellt besluta om ytterligare höjningar under perioden.

Föreningen amorterade 1,4 mnkr under 2025 och totala skulden uppgick 2025-12-31 till 38,95 mnkr. Bindningstiden på föreningens fem lån varierar från 10 månader till 2 år.

Föreningen har utökat antalet laddplatser i garaget från 14 till 24. Från 2025-01-01 tillämpas individuell debitering av elförbrukningen vid laddplatserna.

Förändringar i avtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gällde fram till 2025-12-31 med en årlig tomträttsavgäld på 931.500 kr. För 2026 blir tomträttsavgälden 1 331 000 kr. Därefter höjs avgälden med ca 10 % per år under fyra år och uppgår från 2030 till 1.919.000 kr per år.

Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för svenska bostadsrättsföreningar.

Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen som är en ideel intresseorganisation för bostadsrättsföreningar, boendeföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad.

Styrelsen har under december låtit RISE utföra utvändiga indikationsmätningar av fukt i fasaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 168 853	6 18 749	6 497 071	5 814 573
Resultat efter fin. poster	-1 568 501	-1 630 080	-932 216	-970 241
Soliditet (%)	82	81	81	80
Yttre fond	8 733 701	8 829 158	6 777 370	5 003 920
Taxeringsvärde	340 305 000	361 370 000	361 370 000	361 370 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	877	828	795	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	80,2	78,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 893	6 105	6 317	6 582
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 073	6 041	5 438	5 666
Sparande / kvm totalyta, kr	320	190	232	246
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	59	58	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	62	49	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	37	25	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	141	182	132	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,78	2,31	-
Räntekänslighet (%)	6,7	7,38	8,01	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen eftersträvar ett kassaflöde i nivå med den periodiserade och uppskattade årliga kostnaden för återinvesteringar och underhåll. Underhållsplanen uppdateras årligen och utgör en väsentlig del i föreningens femåriga likviditetsplan som ligger till grund för eventuella framtida avgiftshöjningar eller upptag av nya lån.

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	72 753 000	-	-	72 753 000
Upplåtelseavgifter	119 997 000	-	-	119 997 000
Fond, yttre underhåll	8 829 158	-271 457	176 000	8 733 701
Balanserat resultat	-20 610 141	-1 358 623	-176 000	-22 144 764
Årets resultat	-1 630 080	1 630 080	-1 568 501	-1 568 501
Eget kapital	**179 338 937**	**0**	**-1 568 501**	**177 770 436**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 968 764
Årets resultat	-1 568 501
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 000
Totalt	**-23 713 265**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	37 200
Balanseras i ny räkning	**-23 676 065**

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

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 168 853	6 818 749
Övriga rörelseintäkter	3	126 538	0
Summa rörelseintäkter		**7 295 391**	**6 818 749**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 154 833	-3 990 087
Övriga externa kostnader	9	-556 495	-537 193
Personalkostnader	10	-165 838	-174 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 988 104	-2 630 588
Summa rörelsekostnader		**-7 865 270**	**-7 331 932**
RÖRELSERESULTAT		**-569 879**	**-513 183**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 855	24 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 013 478	-1 141 279
Summa finansiella poster		**-998 623**	**-1 116 897**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 568 501**	**-1 630 080**
ÅRETS RESULTAT		**-1 568 501**	**-1 630 080**

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	215 161 696	218 984 867
Maskiner och inventarier	13	152 425	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**215 314 120**	**218 984 867**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**215 314 120**	**218 984 867**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 682	30 170
Övriga fordringar	14	1 754 531	1 499 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	479 464	113 587
Summa kortfristiga fordringar		**2 284 676**	**1 643 456**
Kassa och bank			
Kassa och bank		278 315	159 100
Summa kassa och bank		**278 315**	**159 100**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 562 991**	**1 802 556**
SUMMA TILLGÅNGAR		**217 877 111**	**220 787 423**

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll		8 733 701	8 829 158
Summa bundet eget kapital		**201 483 701**	**201 579 158**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 144 764	-20 610 141
Årets resultat		-1 568 501	-1 630 080
Summa ansamlad förlust		**-23 713 265**	**-22 240 221**
SUMMA EGET KAPITAL		**177 770 436**	**179 338 937**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 750 000	16 200 000
Övriga långfristiga skulder		49 285	49 285
Summa långfristiga skulder		**22 799 285**	**16 249 285**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 200 000	24 150 000
Leverantörsskulder		97 934	111 968
Skatteskulder		18 847	17 869
Övriga kortfristiga skulder		41 283	51 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	949 326	867 425
Summa kortfristiga skulder		**17 307 390**	**25 199 201**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**217 877 111**	**220 787 423**

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-569 879**	**-513 183**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 988 104	2 630 588
	3 418 225	**2 117 405**
Erhållen ränta	14 855	24 382
Erlagd ränta	-991 662	-1 118 214
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 441 419**	**1 023 573**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-392 041	-68 181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 373	162 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 085 751**	**1 117 703**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-317 357	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-317 357**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 400 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 400 000**	**-1 400 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**368 394**	**-282 297**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 619 883**	**1 902 180**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 988 277**	**1 619 883**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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:

Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	2,77 %
Fasader	12,65 %
Balkonger	2,77 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,77 %
Stamledningar Värme	1,43 %
Styr & övervakning	17,71 %
Ventilation	6,33 %
El	2,21 %
Hissar	5,90 - 6,67 %
Installationer	10,00 %

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	5 794 500	5 518 392
Hyresintäkter lokaler, moms	212 469	206 776
Hyresintäkter garage	944 446	912 227
Hyresintäkter garage, moms	12 780	12 180
Hyresintäkter förråd	28 800	28 800
Deb. fastighetsskatt, moms	5 400	4 792
El	4 500	34 500
Elintäkter laddstolpe	9 392	12 000
Elintäkter laddstolpe moms	40 284	0
Övernattnings-/gästlägenhet	38 200	31 750
Påminnelseavgift	120	480
Pantsättningsavgift	23 748	11 180
Överlåtelseavgift	14 354	9 169
Administrativ avgift	1 176	98
Andrahandsuthyrning	0	8 102
Övriga fakturerade kostnader	0	294
Vidarefakturerade kostnader	19 364	6 431
Vidarefakturerade kostnader, moms	19 324	21 574
Öres- och kronutjämning	-4	4
Summa	**7 168 853**	**6 818 749**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	22 680	0
Återvunnen moms	103 858	0
Summa	**126 538**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 924	18 555
Fastighetsskötsel gård enl avtal	57 657	55 953
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	15 448
Städning enligt avtal	130 060	127 060
Städning utöver avtal	14 131	7 979
Besiktningar	0	21 269
Hissbesiktning	11 981	29 415
Brandskydd	5 985	14 749
Myndighetstillsyn	7 525	2 820
Gårdkostnader	0	904
Gemensamma utrymmen	5 715	12 651
Garage/parkering	0	6 125
Snöröjning/sandning	78 478	46 178
Serviceavtal	152 740	155 337
Fordon	0	599
Förbrukningsmaterial	1 421	28 826
Summa	**481 618**	**543 867**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	1 483
Sophantering/återvinning	1 712	4 095
Dörrar och lås/porttele	8 336	14 911
VVS	33 943	35 941
Värmeanläggning/undercentral	14 910	0
Ventilation	64 852	649
Elinstallationer	23 643	7 394
Hissar	3 788	0
Tak	3 199	0
Fasader	0	8 723
Fönster	0	13 139
Balkonger/altaner	5 768	0
Mark/gård/utemiljö	0	318 872
Garage/parkering	10 628	45 988
Vattenskada	32 978	32 366
Skador/klotter/skadegörelse	700	0
Summa	**204 457**	**483 560**

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	170 265
Värmeanläggning	0	101 192
Hiss	37 200	0
Summa	**37 200**	**271 457**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	361 383	453 887
Uppvärmning	455 121	478 467
Vatten	265 060	284 056
Sophämtning/renhållning	45 964	27 513
Summa	**1 127 527**	**1 243 923**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 587	56 880
Tomträttsavgäld	698 625	931 500
Kabel-TV	51 057	51 537
Bredband	58 995	62 998
Samfällighetsavgifter	180 624	135 375
Fastighetsskatt	226 142	208 990
Summa	**1 304 030**	**1 447 280**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 773	1 474
Tele- och datakommunikation	5 521	7 494
Inkassokostnader	0	1 165
Revisionsarvoden extern revisor	57 211	32 433
Styrelseomkostnader	4 000	6 725
Fritids och trivselkostnader	18 282	21 532
Föreningskostnader	3 287	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	350 277	335 916
Överlåtelsekostnad	16 398	8 020
Pantsättningskostnad	21 006	13 746
Övriga förvaltningsarvoden	8 054	13 660
Administration	10 762	11 750
Konsultkostnader	43 813	76 180
Bostadsrätterna Sverige	7 300	0
Föreningsavgifter	5 810	5 810
Summa	**556 495**	**537 193**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	141 825	146 461
Arbetsgivaravgifter	24 013	27 603
Summa	**165 838**	**174 064**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 012 698	1 141 248
Dröjsmålsränta	817	31
Kostnadsränta skatter och avgifter	-37	0
Summa	**1 013 478**	**1 141 279**

NOT 12, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 349 113	247 349 113
Årets inköp	50 474	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**247 399 587**	**247 349 113**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 364 246	-25 733 658
Årets avskrivning	-3 873 646	-2 630 588
Utgående ackumulerad avskrivning	**-32 237 892**	**-28 364 246**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**215 161 696**	**218 984 867**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 600 000	179 600 000
Taxeringsvärde mark	147 705 000	181 770 000
Summa	**340 305 000**	**361 370 000**

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	674 911	674 911
Årets inköp	266 882	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**941 793**	**674 911**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-674 911	-674 911
Årets avskrivning	-114 458	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-789 369**	**-674 911**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**152 425**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 398	38 916
Momsavräkning	11 170	0
Transaktionskonto	793 573	698 609
Borgo räntekonto	916 390	762 174
Summa	**1 754 531**	**1 499 699**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	90 106	0
Förutbet försäkr premier	30 071	28 443
Förutbet kabel-TV	8 319	17 264
Förutbet tomträttsavgäld	332 750	0
Förutbet bredband	14 837	14 837
Upplupna intäkter	3 381	53 043
Summa	**479 464**	**113 587**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,59 %	9 500 000	9 500 000
Handelsbanken	2027-01-30	2,59 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,72 %	7 700 000	8 500 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,47 %	6 700 000	6 700 000
Handelsbanken	2027-06-01	2,64 %	7 050 000	7 650 000
Summa			**38 950 000**	**40 350 000**
Varav kortfristig del			16 200 000	24 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 950 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 900	579
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 281	0
Uppl kostnad Städning entrepr	10 000	9 835
Uppl kostn el	44 421	47 946
Uppl kostnad Värme	47 434	45 934
Uppl kostnad Extern revisor	28 691	0
Uppl kostn räntor	96 168	74 352
Uppl kostn vatten	60 232	61 786
Uppl kostnad Sophämtning	12 117	3 159
Förutbet hyror/avgifter	644 082	623 834
Summa	**949 326**	**867 425**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har gett SBC i uppdrag att leda arbetet med fuktmätningar i fasaden som ska utföras av RISE inifrån några lägenheter. Årsavgiften höjdes med 5% i januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

Peter Johansson
Ordförande

Johan Nissen
Sekreterare

Thomas Grundsten
Ekonomiansvarig

Eva Larsson
Styrelseledamot

Stefan Lindholm
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Lars Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

SEALED BY Verified RJXC_00AAWX-BKJYA0TPWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 14:37

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 28.04.2026 09:15

DOCUMENT ID:
BkJYA0TpWx

ENVELOPE ID:
rJxC_00aaWx-BkJYA0TpWx

DOCUMENT NAME:
Brf Sjöstadsviken, 769614-0834 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
665e0a771d1a721c5c3135e066e0de5323045289ffd2e04a958d85692b32e57c1a44608971c0c9896119c343eba70753bdc4a981a8b699025e6b1a77a11ab6ba

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. **Johan Jörgen Nissen**	**Signed**	**28.04.2026 09:41**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.nissen@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 09:39	Low	IP: 193.180.216.132
2. **ANDERS THOMAS GRUNDSTEN**	**Signed**	**28.04.2026 09:56**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.grundsten@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 09:54	Low	IP: 178.78.250.238
3. **Eva Solveig Gunilla Larsson**	**Signed**	**28.04.2026 10:04**	**eID**	**Swedish BankID**
eva@ermab.se	Authenticated	28.04.2026 09:57	Low	IP: 89.253.88.32
4. **JAN INGE STEFAN LINDHOLM**	**Signed**	**04.05.2026 21:14**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.lindholm@ownit.nu	Authenticated	28.04.2026 19:07	Low	IP: 89.253.88.49
5. **Hans Peter Johansson**	**Signed**	**06.05.2026 09:21**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.johansson@arvidnordquist.se	Authenticated	28.04.2026 09:32	Low	IP: 95.193.72.66
6. **Lars Mattias Eklöf**	**Signed**	**06.05.2026 14:37**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias.eklof@azets.com	Authenticated	06.05.2026 14:36	Low	IP: 208.56.29.9

* 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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsviken, org.nr 769614-0834.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstadsviken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified H1AUAATPBL-RK-CUCRPAWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 14:38

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 28.04.2026 09:15

DOCUMENT ID:
rk-CuCRpaWx

ENVELOPE ID:
H1AuAATpbl-rk-CuCRpaWx

DOCUMENT NAME:
1. RB, BRF Sjöstadsviken 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
09df4cb3555b827cda0c0e8291788f5dde73ec1ab5f8e3af89e42ff12cdfdbaaf5a8a3897ef6979a9e7718be3512bd86250ace4410680dd3657f15937743a8ef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mattias Eklöf	**Signed**	**06.05.2026 14:38**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias.eklof@azets.com	Authenticated	06.05.2026 14:37	Low	IP: 208.56.29.9

* 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

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