

Årsredovisning 2025

Brf Sjöstadskajen

769621-8382



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstadskajen

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 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
Hammarbyverken 3	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 5 569 kvm och 1 lokal om 116 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 565 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anita Stenler	Suppleant
Sara Forssell	Suppleant
Cecilia Lindmark	Styrelseledamot
Karl Johan Matthias Hammar	Styrelseledamot
Per Arne Nyström	Styrelseledamot
Peter Olof Lundell	Styrelseledamot
Gustaf Richard Ryott Malmros	Ordförande

Valberedning

Ingemar Ljungqvist

Mattias Ringberger

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Forsblom Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

Avtal med leverantörer

Återvinning av avfall	Remondis
Driftövervakning	KTC
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Göteborgs Energi
Elnät	Ellevio
Felparkering	Aimo Park
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring av fastighet	Brandkontoret Stockholm
Hissar	Kone
IMD varmvatten	Brunata
Jour fastighetsskötsel	Bravida
Laddstolpar i garaget/förbrukning	Caiflow
Trappstädning	Veterankraft
Tv, Bredband, Telefoni, Porttelefon	Telia
Vicevärds- och fastighetsskötsel	Jacobsen Properties

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hammarbyverken , med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar innegård, lekplats och garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2025 mottog föreningen ett krav från Stockholms stad avseende ersättning för anslutning till gemensam sopsugsanläggning. Med hänvisning till entreprenadkontrakt från 2011, där byggherren ansvarar för kostnaden, tillbakavisades kravet.

I december 2025 installerades tio nya laddplatser, vilket innebär att samtliga 30 parkeringsplatser som föreningen disponerar nu erbjuder laddmöjlighet.

Samtliga parkeringsavtal sades upp under året till följd av förändrad tolkning av momsregler för parkeringsplatser. Nya avtal planeras att distribueras under våren 2026 och kommer att inkludera möjlighet till momsdebitering enligt gällande regelverk.

OVK-projektet slutfördes och godkändes efter genomförda åtgärder under hösten 2025.

Förändring av redovisningsprinciper

Föreningen har beslutat att övergå till redovisning enligt K3 under räkenskapsåret 2026. Den nya redovisningsmodellen innebär komponentavskrivning av anläggningstillgångar, vilket medför ökade avskrivningar och därmed ett lägre redovisat resultat.

Förändringen påverkar inte föreningens kassaflöde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 765 750	5 839 880	5 486 854	4 820 530
Resultat efter fin. poster	-1 286 778	-817 624	-925 119	-
Soliditet (%)	92	91	91	90
Yttre fond	7 097 640	6 498 548	5 929 963	-
Taxeringsvärde	302 800 000	320 839 000	320 839 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	830	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	79,1	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 774	4 026	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 201	3 415	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	205	271	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	76	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	23	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	129	126	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,48	2,23	-
Räntekänslighet (%)	4,55	4,85	-	-

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 vatten (totalt 125 735 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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 redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -1 304 601 kronor.

Det negativa resultatet är i huvudsak hänförligt till planmässiga avskrivningar på föreningens byggnad i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Under året har kassaflödet även påverkats av amortering av föreningens lån samt investering i laddinfrastruktur. Dessa åtgärder är en del av föreningens långsiktiga förvaltning av fastigheten.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att föreningen har förmåga att fullgöra sina löpande betalningsförpliktelser.

Budgeten för kommande verksamhetsår visar ett positivt kassaflöde.

Det redovisade underskottet bedöms därför huvudsakligen vara en effekt av redovisningsmässiga avskrivningar samt genomförda investeringar, och påverkar inte föreningens långsiktiga ekonomiska förutsättningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	93 100 000	-	-	93 100 000
Upplåtelseavgifter	170 000 000	-	-	170 000 000
Fond, yttre underhåll	6 498 548	-	599 092	7 097 640
Balanserat resultat	-21 010 538	-817 624	-599 092	-22 427 254
Årets resultat	-817 624	817 624	-1 286 778	-1 286 778
Eget kapital	247 770 386	0	-1 286 778	246 483 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-22 427 254
Årets resultat	-1 286 778
Totalt	-23 714 032
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	652 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-119 382
Balanseras i ny räkning	-24 246 650
	-23 714 032

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	5 765 750	5 839 880
Övriga rörelseintäkter	3	13 035	2 548
Summa rörelseintäkter		5 778 785	5 842 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 617 328	-3 010 896
Övriga externa kostnader	9	-224 193	-191 545
Personalkostnader	10	-168 594	-149 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 513 840	-2 540 784
Summa rörelsekostnader		-6 523 955	-5 893 048
RÖRELSERESULTAT		-745 170	-50 620
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156 873	28 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-698 480	-795 967
Summa finansiella poster		-541 607	-767 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 286 778	-817 624
ÅRETS RESULTAT		-1 286 778	-817 624

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	265 595 596	268 058 236
Markanläggningar	13	95 389	146 589
Pågående projekt	14	200 160	14 682
Summa materiella anläggningstillgångar		265 891 145	268 219 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		265 891 145	268 219 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		165 027	13 888
Övriga fordringar	15	297 921	132 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	541 271	470 887
Summa kortfristiga fordringar		1 004 219	617 269
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 046 519	2 439 806
Summa kassa och bank		2 046 519	2 439 806
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 050 738	3 057 075
SUMMA TILLGÅNGAR		268 941 882	271 276 582

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 100 000	263 100 000
Fond för yttre underhåll		7 097 640	6 498 548
Summa bundet eget kapital		270 197 640	269 598 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 427 254	-21 010 538
Årets resultat		-1 286 778	-817 624
Summa fritt eget kapital		-23 714 032	-21 828 162
SUMMA EGET KAPITAL		246 483 608	247 770 386
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 016 257	6 526 900
Summa långfristiga skulder		19 016 257	6 526 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 000 000	15 893 939
Leverantörsskulder		324 859	133 435
Skatteskulder		154 704	12 945
Övriga kortfristiga skulder		588	29 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	961 866	909 429
Summa kortfristiga skulder		3 442 017	16 979 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 941 882	271 276 582

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-745 170	-50 620
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 513 840	2 540 784
Extraordinära intäkter	137 071	0
	1 905 741	2 490 164
Erhållen ränta	19 802	28 963
Erlagd ränta	-691 574	-790 765
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 233 968	1 728 362
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-386 950	-272 645
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	349 754	158 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 196 772	1 613 794
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-185 478	-14 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185 478	-14 682
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	750 000	0
Amortering av lån	-2 154 582	-909 164
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 404 582	-909 164
ÅRETS KASSAFLÖDE	-393 288	689 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 439 806	1 749 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 046 519	2 439 806

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöstadskajen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,84 - 0,85 %
Markanläggningar	17,48 - 20,00 %

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 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 319 940	4 319 940
Hysesintäkter, lokaler	407 589	397 710
Hysesintäkter, p-platser	612 000	765 417
Kabel-TV/Bredband	175 500	175 500
Vatten	125 735	102 926
El	60 009	37 145
Övriga intäkter	64 977	41 242
Summa	5 765 750	5 839 880

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-15	-2
Erhållna bidrag	11 700	0
Övriga rörelseintäkter	1 350	2 550
Summa	13 035	2 548

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	69 861	43 155
Städning	79 563	84 714
Besiktning och service	124 515	122 937
Övrigt	13 728	0
Summa	287 667	250 806

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 295	18 983
Tvättstuga	64 094	20 073
Soprum/miljöanläggning	0	4 762
Dörrar och lås/porttele	28 295	32 687
VA	13 531	3 511
Värme	0	6 571
El	13 707	27 818
Hissar	44 779	0
Försäkringsärende/vattenskada	27 648	5 637
Summa	193 350	120 042

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	119 382	52 908
Summa	119 382	52 908

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	183 063	170 360
Uppvärmning	521 493	501 511
Vatten	139 433	153 760
Sophämtning	28 866	35 557
Summa	872 855	861 187

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 531	72 518
Tomträttsavgälder	1 376 200	1 185 607
Bredband	179 849	165 304
Samfällighet	360 044	151 825
Fastighetsskatt	150 450	150 698
Summa	2 144 074	1 725 952

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	43 948	50 050
Förbrukningsmaterial	2 204	15 235
Revisionsarvoden	46 207	11 769
Ekonomisk förvaltning	120 879	114 491
Konsultkostnader	10 955	0
Summa	224 193	191 545

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	137 891	137 900
Förändring upplupet styrelsearvode	0	-31 402
Sociala avgifter	30 703	43 325
Summa	168 594	149 823

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	698 755	795 943
Övriga räntekostnader	-275	24
Summa	698 480	795 967

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	296 050 000	296 282 221
Årets inköp	0	-232 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	296 050 000	296 050 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 991 764	-25 536 612
Årets avskrivning	-2 462 640	-2 455 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 454 404	-27 991 764
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	265 595 596	268 058 236
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	169 600 000	166 599 000
Taxeringsvärde mark	133 200 000	154 240 000
Summa	302 800 000	320 839 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	232 220	0
Årets inköp	0	232 220
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	232 220	232 220
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-85 631	0
Årets avskrivning	-51 200	-85 631
Utgående ackumulerad avskrivning	-136 831	-85 631
Utgående restvärde enligt plan	95 389	146 589

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	14 682	0
Årets investeringar	185 478	14 682
Summa pågående arbeten	200 160	14 682

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	138 984	132 494
Skattefordringar	139 610	0
Summa	278 594	132 494

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 102	44 183
Försäkringspremier	45 267	45 201
Tomträtt	342 700	344 500
Bredband	14 889	14 915
Förvaltning	26 313	22 088
Summa	541 271	470 887

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-09-30	2,78 %	6 186 812	6 786 812
Stadshypotek	2028-12-01	2,45 %	6 526 900	6 526 900
Stadshypotek	2025-06-02	2,93 %		9 107 127
Stadshypotek		2,58 %	2 000 000	
Stadshypotek	2027-06-01	2,52 %	6 302 545	
Summa			21 016 257	22 420 839
Varav kortfristig del			2 000 000	15 893 939

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 016 257 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	0	5 972
El	17 025	16 051
Uppvärmning	71 929	62 745
Utgiftsräntor	89 801	82 895
Vatten	39 989	34 384
Löner	137 891	137 891
Beräknade uppl. sociala avifter	43 325	43 325
Förutbetalda avgifter/hyror	561 906	526 166
Summa	961 866	909 429

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med nya parkeringsavtal fortsätter och planeras att implementeras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Stockholm

Cecilia Lindmark
Styrelseledamot

Gustaf Richard Ryott Malmros
Ordförande

Karl Johan Matthias Hammar
Styrelseledamot

Per Arne Nyström
Styrelseledamot

Peter Olof Lundell
Styrelseledamot

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

Johan Forsblom
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 15:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

ByemOx4S3ZI

ENVELOPE ID:

ByX_xEBn-l-ByemOx4S3ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöstadskajen, 769621-8382 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

63070d9b11f13d860e6cf08888bfe46e776c4f270767655
6065892b4e074c9700b6adb54b89638e51e9734d28c94
3d245d52c916abb543233077046b4df7de0e

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. Karl Johan Matthias Hammar hammar@mail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 07:12 10.04.2026 07:00	eID Low	Swedish BankID IP: 87.124.119.171
2. Per Arne Nyström nysse@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:12 10.04.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.225
3. Gustaf Richard Ryott Malmros malmros.gustaf@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 07:48 16.04.2026 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 80.70.147.156
4. Peter Olof Lundell p_lundell@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:43 16.04.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.7.7
5. Cecilia Mira Katarina Lindmark ccecialindmark@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:06 16.04.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. Johan Bårdsen Forsblom johan@brf-experten.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:28 17.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.63.196

* 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 Bostadsrättsföreningen Sjöstadskajen, org.nr 769621-8382.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskajen.

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. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sjöstadskajen 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 standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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
- 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Forsblom
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 15:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

r17_xVS2-l

ENVELOPE ID:

BJxX_gErhbx-r17_xVS2-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_2025_Sjöstadskajen.pdf

2 pages

SHA-512:

c28610beabf534354951a3bc71ba74f24c93e51d6f6c74
8c440ef526709e70fc4f946ee3127fa085730a2ad75450c
c5415a1c1cea13b3d7aa2ec9f590e36c95b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Bårdsen Forsblom	Signed	17.04.2026 15:28	eID	Swedish BankID
johan@brf-experten.se	Authenticated	17.04.2026 15:27	Low	IP: 82.99.63.196

* 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