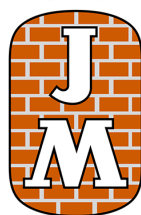


# Årsredovisning 2025

## Brf Sjöviksbacken

769632-9916



**@home**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöviksbacken

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01 hos Bolagsverket.

### Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

### Moms

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

Högsta förvaltningsdomstolen har i juni 2025 fastslagit att bostadsrättsföreningar och fastighetsägare får använda omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag. Styrelsen beslutade att då ändra momsnyckeln, vilket gjorde att mer än dubbelt så mycket momsavdrag kan göras nu än tidigare. Redovisas i not 8.

## Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oskarslund 1	2018	Stockholm

Föreningen äger marken.

I föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i sex-tio våningar med totalt 229 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 17 978 m<sup>2</sup> och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 478 m<sup>2</sup>. I föreningens fastighet finns även garage i två plan med 153 parkeringsplats, varav 4 avsedda för MC och 40 försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gästlägenhet och tvättstuga. Byggnaden är ansluten till fjärrvärme, kallvattenservis, spill- och dagvattenledning samt elservis. I byggnaden finns undercentralfjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, tio hissar, hisschakt, entréer, passage, trapphus, digitala postboxar- och skärmar, garage i två plan, 5 miljörum för källsortering av sopor, förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt rullstolsförråd.

### Väsentliga servitut

Servitut avseende allmän gångtrafik och bibehållande gatanläggningar belastar föreningens fastighet.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.
Fysiokinetic i Shlm AB	Sjukgymnastik	Ja	124m <sup>2</sup>	2028-12-31
Petra Kindlund AB	Sport	Ja	92m <sup>2</sup>	2026-03-01
Ae Liljeholmen AB	Restaurang	Ja	153m <sup>2</sup>	2026-07-01
BFC i Sthlm AB	Cafe	Ja	88m <sup>2</sup>	2026-07-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2020 och 2021 erhållit 3 162 093 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus.

### Styrelsens sammansättning

Per Eine Clasén	Ordförande
Billy James Håkan Kay	Styrelseledamot
Giovanni Pietro Rodi	Styrelseledamot
Mediha Besic Kiessling	Styrelseledamot
Soran Baweri	Styrelseledamot
Tomasz Szczepanski	Styrelseledamot
Abanob Philiberto Artin	Suppleant
Anna Landin	Suppleant
Michal Budryk	Suppleant
Thomas Schmidt	Suppleant

### Valberedning

Ann Gustafsson (sammanställande)  
Cecilia Dilot  
Selma Cesko

### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Linnea Nyström Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

### Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning, lackering entrépartier, byte sand i sandlåda
- 2029** ● Dammbildning soprum och garage, målning golv passager och ståldörrar i fasad
- 2031** ● Rensning ventilationskanaler och OVK samt lackering entrépartier

## Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Brandsäkra
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	JM@ home AB
Elförbrukning	Infometric
Hissar	St.Erks Hiss
Låssystem	Certego
P-platser och övervakning	Parkit
Passagesystem, porttelefon mm	Din Box
Skötsel av innergård april-nov.	Hemfrid Trädgård
Snöskottning yttertak och innergård	GH Johansson AB
Teknisk förvaltning	JM@home AB
Trappstädning	Marie Städ
Varmvattenförbrukning	Minol

## Övrig verksamhetsinformation

5-års besiktning mot JM avslutades formellt under hösten. Det innebär att vi generellt inte omfattas av några garantier. De garantier som fortfarande är aktuella är den förlängda garantin efter utförda garantiarbeten i burspråk mot JM fram till 2026-06-30. Därunder har föreningen garantier på fönster och balkongdörrar mot tillverkaren Svenska fönster AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% från 2025-01-01. Fyra lån omförhandlades under året, varav två fortsatt är 3 mån STIBOR-lån och de två andra tecknades på 1 respektive 2 år. Föreningens medelränta i december 2025 är 2,22%.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal för teknisk förvaltning tecknades med JM@home och föreningen har tecknat egna avtal direkt med entreprenörer för trappstädning, skötsel av innergård samt snöröjning och taksfattning. Nytt avtal är tecknat med St.Eriks hiss som ersätter Kone för service och underhåll av hissar. För hantering av uthyrning av p-platser i föreningens garage har nytt avtal tecknats med Parkit.

### Övriga uppgifter

I mitten av januari var ombyggnad och installation av nya mätare klar, så att övergång till gemensam el med IMD kunde ske. Fast avgift på 150kr/mån, för att täcka föreningens investering för gemensam el, tas ut till och med juni 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 384 st. Tillkommande medlemmar under året var 39 och avgående medlemmar under året var 44. Vid räkenskapsårets slut fanns det 379 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	19 266 189	17 739 838	16 916 930	15 921 661
Resultat efter fin. poster	-995 608	-1 544 254	-9 816	1 339 501
Soliditet (%)	82	81	81	81
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	766	713	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,0	76,7	74,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 822	14 016	14 192	14 562
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 464	13 653	13 825	14 185
Sparande / kvm totalyta, kr	218	231	323	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	167	158	-
Räntekänslighet (%)	17,16	18,43	19,89	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

## Uppllysning vid förlust

Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>		<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	
	<b>2024-12-31</b>			<b>2025-12-31</b>
Insatser	771 443 000	-	-	771 443 000
Upplåtelseavgifter	353 427 000	-	-	353 427 000
Fond, yttre underhåll	2 116 878	-	553 680	2 670 558
Balanserat resultat	2 318 101	-1 544 254	-553 680	220 167
Årets resultat	-1 544 254	1 544 254	-995 608	-995 608
<b>Eget kapital</b>	<b>1 127 760 725</b>	<b>0</b>	<b>-995 608</b>	<b>1 126 765 118</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	220 167
Årets resultat	-995 608
<b>Totalt</b>	<b>-775 440</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	553 680
Balanseras i ny räkning	-1 329 120
	<b>-775 440</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>	2, 3		
Nettoomsättning		19 266 189	17 969 328
Rörelseintäkter		555 531	98 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 821 720</b>	<b>18 067 503</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-7 354 164	-5 680 224
Övriga externa kostnader	8	-1 502 297	-1 513 782
Personalkostnader	9	-380 134	-221 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 879 608	-5 804 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 116 204</b>	<b>-13 220 160</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 705 517</b>	<b>4 847 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 390	69 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 777 514	-6 461 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 701 124</b>	<b>-6 391 597</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-995 608</b>	<b>-1 544 254</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-995 608</b>	<b>-1 544 254</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 18	1 370 564 155	1 376 304 583
Pågående projekt	11	0	148 500
Maskiner och inventarier	12	683 807	240 118
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 371 247 962</b>	<b>1 376 693 201</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 371 247 962</b>	<b>1 376 693 201</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		217 210	137 399
Övriga fordringar	13	3 716 774	3 490 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 147 911	489 519
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 081 895</b>	<b>4 117 125</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 001 888	2 593 394
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 001 888</b>	<b>2 593 394</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 083 784</b>	<b>6 710 518</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 379 331 745</b>	<b>1 383 403 719</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 124 870 000	1 124 870 000
Fond för yttre underhåll		2 670 558	2 116 878
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 127 540 558</b>	<b>1 126 986 878</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		220 167	2 318 101
Årets resultat		-995 608	-1 544 254
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-775 440</b>	<b>773 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 126 765 118</b>	<b>1 127 760 725</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	48 335 000	50 609 000
Övriga långfristiga skulder		120 000	120 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 455 000</b>	<b>50 729 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	200 151 000	201 379 000
Leverantörsskulder		700 702	376 834
Skatteskulder		561 920	452 000
Övriga kortfristiga skulder	16	39 361	91 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 658 645	2 615 018
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>204 111 628</b>	<b>204 913 994</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 379 331 745</b>	<b>1 383 403 719</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 705 517</b>	<b>4 847 343</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 879 608	5 804 808
	<b>10 585 125</b>	<b>10 652 151</b>
Erhållen ränta	76 390	69 508
Erlagd ränta	-5 777 514	-6 461 105
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 884 000</b>	<b>4 260 554</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-604 585	-289 404
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	425 634	41 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 705 049</b>	<b>4 012 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-434 369	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-434 369</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 502 000	-3 152 000
Depositioner	0	100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 502 000</b>	<b>-3 052 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>768 680</b>	<b>960 831</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 619 810</b>	<b>4 658 979</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 388 490</b>	<b>5 619 810</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5-10 år

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### 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	12 934 558	12 894 168
Hysesintäkter lokaler, moms	1 514 052	1 500 036
Hysesintäkter p-platser	2 696 329	2 666 699
Övriga intäkter	18 717	15 014
Deb. fastighetsskatt, moms	62 229	21 072
Internet	425 940	425 940
Kallvatten, moms	1 211	0
Varmvatten	375 811	356 419
El, moms	739 341	0
Övriga serviceavgifter	550	0
Övernattnings-/gästlägenhet	48 950	54 501
Hysesintäkter, övrigt	412 200	0
Påminnelseavgift	5 400	0
Dröjsmålsränta	2 769	1 027
Administrativ avgift	800	250
Andrahandsuthyrning	27 332	34 202
<b>Summa</b>	<b>19 266 189</b>	<b>17 969 328</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Erhållna statliga bidrag	41 580	0
Försäkringsersättning	87 030	98 175
Övriga rörelseintäkter	426 921	0
<b>Summa</b>	<b>555 531</b>	<b>98 175</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	123 389	61 948
Övrigt	13 720	8 946
Besiktning och service	270 962	238 471
Trädgårdsarbete	91 974	36 353
Snöskottning	22 509	83 845
<b>Summa</b>	<b>522 554</b>	<b>429 563</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	3 863	10 064
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	253 568	56 434
Löpande rep och underhåll tvättstuga	28 929	0
Löpande rep och underhåll installationer	147 661	4 080
Löpande rep och underhåll ventilation	118 921	121 868
Löpande reparation elarbeten	8 120	0
Löpande rep och underhåll hissar	140 716	56 894
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	255 719	150 778
Löpande rep och underhåll skadegörelse	4 572	90 293
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	13 346	22 264
Reparation försäkringsskada	0	136 450
Reparationer	208	0
Fasader	10 249	0
<b>Summa</b>	<b>985 872</b>	<b>649 124</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	1 717 265	989 640
Uppvärmning	1 668 233	1 515 847
Vatten	675 455	569 892
Sophämtning	726 172	632 266
<b>Summa</b>	<b>4 787 125</b>	<b>3 707 644</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	201 264	194 900
Kabel-TV	81 335	106 249
Bredband	440 093	366 743
Beräknad fastighetsskatt	335 920	226 000
<b>Summa</b>	<b>1 058 612</b>	<b>893 892</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Teknisk fastighetsförvaltning	667 119	766 123
Serviceavtal	93 483	135 415
Övriga förvaltningskostnader	272 639	311 903
Förbrukningsmaterial	16 215	9 216
Revisionsarvoden	38 652	35 298
Ekonomisk förvaltning	290 249	254 228
Konsultkostnader	119 938	0
<b>Summa</b>	<b>1 498 294</b>	<b>1 512 182</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	294 000	171 896
Sociala avgifter	86 134	49 450
<b>Summa</b>	<b>380 134</b>	<b>221 346</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 403 150 000	1 403 150 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 403 150 000</b>	<b>1 403 150 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 845 417	-21 104 989
Årets avskrivning	-5 740 428	-5 740 428
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-32 585 845</b>	<b>-26 845 417</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 370 564 155</b>	<b>1 376 304 583</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>714 298 256</i>	<i>714 298 256</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	661 000 000	616 600 000
Taxeringsvärde mark	296 592 000	364 000 000
<b>Summa</b>	<b>957 592 000</b>	<b>980 600 000</b>

## NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående projekt	0	148 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>148 500</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	430 934	430 934
<b>Årets inköp</b>	434 369	0
<b>Omföring från pågående projekt</b>	148 500	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 013 803	430 934
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-190 816	-126 436
<b>Årets avskrivning</b>	-139 180	-64 380
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-329 996	-190 816
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>683 807</b>	<b>240 118</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	240 958	452 041
Momsfordran	82 935	0
Övriga fordringar	6 280	11 750
Transaktionskonto	2 335 118	3 026 416
Borgo	1 051 484	0
<b>Summa</b>	<b>3 716 774</b>	<b>3 490 207</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 009 449	325 219
Försäkringspremier	50 314	50 316
Bredband	73 348	73 349
Inkomsträntor	14 800	40 635
<b>Summa</b>	<b>1 147 911</b>	<b>489 519</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	2,32 %	49 625 000	50 425 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,84 %	50 083 000	50 609 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,70 %	50 083 000	50 609 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,92 %	49 135 000	49 985 000
Stadshypotek	2026-05-04	2,34 %	49 560 000	50 360 000
<b>Summa</b>			<b>248 486 000</b>	<b>251 988 000</b>
Varav kortfristig del			200 151 000	201 379 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 231 726 000 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	39 361	91 142
<b>Summa</b>	<b>39 361</b>	<b>91 142</b>

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 887	120 887
El	191 067	92 913
Uppvärmning	201 081	181 228
Utgiftsräntor	377 351	516 384
Vatten	137 879	109 550
Uppl kostn renhållningsavg	136 909	103 444
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 929	30 929
Förutbetalda avgifter/hyror	1 428 042	1 425 183
Beräknat revisionsarvode	34 500	34 500
<b>Summa</b>	<b>2 658 645</b>	<b>2 615 018</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	278 300 000	278 300 000

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften för 2026 lämnas oförändrad. Under april-maj 2026 är stamspolning inbokad för att utföras. Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med oktober 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stockholm

---

Per Eine Clasén  
Ordförande

---

Billy James Håkan Kay  
Styrelseledamot

---

Giovanni Pietro Rodi  
Styrelseledamot

---

Mediha Besic Kiessling  
Styrelseledamot

---

Soran Baweri  
Styrelseledamot

---

Tomasz Szczepanski  
Styrelseledamot

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

---

Allians Revision & Redovisning AB  
Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 11:49

**SENT BY OWNER:**

Ekonomerna JM@home · 24.04.2026 16:27

**DOCUMENT ID:**

B1IVTaxt6-l

**ENVELOPE ID:**

SymaplyAZg-B1IVTaxt6-l

**DOCUMENT NAME:**

Sjöviksbacken ÅR 2025.pdf

20 pages

**SHA-512:**

80f4877ac8c867127ed6a06b773e36af8d5ff62c32339a3  
0d8c41dee13b6b1de06a850cd427f0bc149480a9c47e84  
21a917ac0b3902c02239db2291ab4c5be34

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
<b>1. Per Eine Clasén</b> per.clasen@telia.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:58 24.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.236
<b>2. Billy James Håkan Kay</b> billykay86@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 01:08 25.04.2026 01:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.49.219
<b>3. Giovanni Pietro Rodi</b> giovanni.rod2@outlook.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 22:49 27.04.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.19
<b>4. Mediha Besic Kiessling</b> b_mediha@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:09 29.04.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
<b>5. Soran Baweri</b> Soran.63@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:41 29.04.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.4.217
<b>6. TOMASZ SZCZEPANSKI</b> tomasz.szczepanski@vitecsoftware.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:46 29.04.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.99.90
<b>7. LINNEA NYSTRÖM</b> linnea.nystrom@re-allians.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:49 29.04.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.130.22

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed