



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjövikskajen

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 2011-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-20 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
Marievik 33	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 10 530 kvm och 7 lokaler om 1 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 976 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Nilsson	Ordförande
Tine Asplund	Ledamot
Bertil Bengtsson	Ledamot
Alexander Dratos	Ledamot
Adriana Hall	Ledamot
Aziz Moshél	Ledamot
Tomas Tetzell	Ledamot
Martin Hallin	Suppleant
Claudio Merino	Suppleant
Arne Karlsson	Suppleant
Lena Eriksson Johnsdotter	Suppleant

Valberedning

Thomas Larsson och Ida Smed Sörensen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Träpaneler, nya postfack samt ommålning av entréerna.
- 2024** ● OVK har genomförts i lokalerna, byte har gjorts av mätare för vattenförbrukning
- 2025** ● Stamspolning och OVK i lägenheterna

Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av taksäkerhet, dammbindning och målning betonggolv

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Parkeringsförvaltning	Aimo Park AB
Service hissar	Kone AB
Teknisk förvaltning	Allgranth AB
Trapphusstädning	Städpoolen Scandinavia AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA 9, med en andel på 21%.

Samfälligheten förvaltar garage. Föreningen är dessutom medlem i GA 4 (andel 14%), som förvaltar Marieviksgatan (del av) och Buteljgatan med tekniska installationer och GA 10 (andel 42%), som förvaltar Karaffgatan samt kommunikationsyta på del av Sjövikstorget med tillhörande installationer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Två lån i SEB har förlängts. Det ena lånet på 29,5 mkr förlängdes med bunden ränta i 3 år och det andra lånet på 32 mkr förlängdes med bunden ränta i 4 år.
- Eltaxan för de boende justeras fr.o.m. januari 2026 till 165 öre/kWh.
- Principen för avdrag av moms har ändrats från ytbaserad till omsättningsbaserad, vilket inneburit att föreningen återvunnit moms på drygt 2 mkr för åren 2017-2022. Ärendet har drivits för vår räkning i Skatterättsnämnd och Högsta förvaltningsdomstolen av SBC. Process pågår för återvinning för åren 2023-2025.

Förändringar i avtal

- Ett elavtal har tecknats med Boden energi med fast pris i tre år.
- Följande avtal har förlängts efter omförhandling: avläsning av vattenförbrukning, rengöring av soprum, ekonomisk förvaltning, städning och hisservice.

Övriga uppgifter

- Undersökningar av avloppsledningar och fasader har slutförts för att utröna om grund fanns för anspråk på JM under ansvarstiden. Beträffande avloppsledningarna ledde det till beslut om att framtida stamspolningar ska ske med olika tidsintervallerna mellan olika trapphus/lägenheter.
- Undersökningar av fasaderna visade att någon fuktinträngning inte skett.
- En förstudie om förutsättningarna för installation av solceller på taken har genomförts. Upphandlingsprocessen beräknas bli slutförd i början av 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 221 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 219 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	15 667 741	15 305 357	14 342 735	13 100 822
Resultat efter fin. poster	753 734	1 978 509	1 935 469	1 808 779
Soliditet (%)	81	81	80	80
Yttre fond	3 890 899	3 689 991	2 967 991	2 693 391
Taxeringsvärde	547 800 000	586 200 000	586 200 000	586 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	756	712	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,4	51,6	51,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 382	11 572	12 054	12 530
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 008	10 175	10 599	11 019
Sparande / kvm totalyta, kr	586	460	499	472
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	100	92	108
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	91	78	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	27	26	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	218	197	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,41	1,61	-
Räntekänslighet (%)	14,73	15,31	16,92	-

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 el och vatten (totalt 791 305 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	260 392 000	-	-	260 392 000
Upplåtelseavgifter	263 243 000	-	-	263 243 000
Fond, yttre underhåll	3 689 991	-	200 908	3 890 899
Balanserat resultat	13 265 588	1 978 509	-200 908	15 043 190
Årets resultat	1 978 509	-1 978 509	753 734	753 734
Eget kapital	542 569 089	0	753 734	543 322 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 244 098
Årets resultat	753 734
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 908
Totalt	15 796 924

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	15 796 924

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	15 667 742	15 305 357
Övriga rörelseintäkter	3	2 265 758	111 440
Summa rörelseintäkter		17 933 500	15 416 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 648 676	-6 017 696
Övriga externa kostnader	9	-848 729	-858 181
Personalkostnader	10	-224 997	-219 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 892 480	-3 397 812
Övriga rörelsekostnader		-469 840	0
Summa rörelsekostnader		-14 084 723	-10 493 351
RÖRELSERESULTAT		3 848 778	4 923 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125 322	184 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 220 365	-3 129 672
Summa finansiella poster		-3 095 043	-2 944 936
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		753 735	1 978 509
ÅRETS RESULTAT		753 735	1 978 509

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	654 525 357	660 417 837
Pågående projekt	13	68 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		654 593 757	660 417 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		654 593 757	660 417 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 040 962	964 872
Övriga fordringar	14	5 079 798	6 355 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	665 206	316 386
Summa kortfristiga fordringar		6 785 966	7 636 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 925 080	857 288
Summa kassa och bank		5 925 080	857 288
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 711 046	8 493 703
SUMMA TILLGÅNGAR		667 304 803	668 911 540

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		523 635 000	523 635 000
Fond för yttre underhåll		3 890 899	3 689 991
Summa bundet eget kapital		527 525 899	527 324 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 043 190	13 265 588
Årets resultat		753 734	1 978 509
Summa fritt eget kapital		15 796 924	15 244 098
SUMMA EGET KAPITAL		543 322 823	542 569 089
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	91 100 000	58 350 000
Summa långfristiga skulder		91 100 000	58 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 750 000	63 500 000
Leverantörsskulder		426 521	320 266
Skatteskulder		71 900	74 116
Övriga kortfristiga skulder		1 242 418	1 918 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 391 141	2 179 917
Summa kortfristiga skulder		32 881 980	67 992 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		667 304 803	668 911 540

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 848 778	4 923 446
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 892 480	3 397 812
	9 741 258	8 321 258
Erhållen ränta	140 614	173 755
Erlagd ränta	-3 220 933	-3 136 083
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 660 939	5 358 930
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 508 690	-512 121
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-359 903	368 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 792 346	5 215 117
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 400	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-5 079 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-5 079 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 723 946	135 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 108 673	6 973 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 832 618	7 108 673

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjövikskajen 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, el, 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	0,84 %
Yttertak	1,89 %
Fasader	3,24 %
Balkonger	1,89 %
Fönster	1,89 %
Stamledningar VA	2,39 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	6,98 %
Ventilation	5,04 %
El	2,39 %
Hissar	3,94 %

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

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	6 999 924	6 999 924
Samfällighetsavgift, ej moms	0	432 175
Hysesintäkter lokaler, moms	4 891 321	4 811 105
Hysesintäkter garage	1 241 615	1 213 417
Hysesintäkter garage, moms	158 088	141 511
Hysesintäkter förråd	112 287	115 578
Deb. fastighetsskatt, moms	556 652	482 160
Bredband	345 840	345 840
Intäkt parkeringsbolag, moms	415 137	0
Varmvatten, moms	494 899	321 657
El, moms	390 661	347 092
Pantsättningsavgift	20 580	22 203
Överlåtelseavgift	20 395	29 733
Administrativ avgift, moms	245	147
Administrativ avgift	3 430	1 470
Andrahandsuthyrning	7 840	4 302
Vidarefakturerade kostnader	0	8 300
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 820	28 741
Öres- och kronutjämning	8	2
Summa	15 667 742	15 305 357

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	35 370	0
Övriga intäkter	111 811	111 440
Återvunnen moms	2 118 577	0
Summa	2 265 758	111 440

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	143 563	109 761
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 219	52 586
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 399	50 756
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 928	0
Larm och bevakning	0	3 025
Städning enligt avtal	165 432	212 900
Städning utöver avtal	7 605	0
Sotning	13 410	18 474
Besiktningar	0	2 684
Hissbesiktning	7 652	7 937
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	118 202	49 350
Brandskydd	34 865	16 258
Bevakning	22 709	12 078
Myndighetstillsyn	3 890	11 985
Gårdkostnader	904	6 677
Gemensamma utrymmen	196	0
Sopphantering	50 012	27 325
Garage/parkering	109 648	126 828
Snöröjning/sandning	45 560	74 124
Serviceavtal	97 681	91 578
Mattvätt/Hyrmattor	97 567	101 800
Förbrukningsmaterial	848	632
Summa	996 289	976 757

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	41 458	18 233
Hyseslokaler	147 958	8 628
Förskola	0	28 460
Trapphus/port/entr	2 383	684
Sophantering/återvinning	542	0
Dörrar och lås/porttele	47 879	71 865
VVS	115 860	33 834
Värmeanläggning/undercentral	33 625	0
Ventilation	260 506	265 565
Elinstallationer	3 056	8 589
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 883	1 632
Hissar	290 615	172 147
Tak	0	7 063
Fasader	20 292	35 064
Fönster	12 164	3 514
Balkonger/altaner	3 025	0
Mark/gård/utemiljö	126 404	124 251
Vattenskada	26 260	109 665
Skador/klotter/skadegörelse	33 511	4 528
Summa	1 170 419	893 721

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	135 445
VVS	155 263	0
Ventilation	220 968	0
Summa	376 231	135 445

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El (medlemmar)	563 367	1 197 568
Uppvärmning	964 415	1 090 631
El (fastighet)	494 683	0
Vatten	383 890	322 544
Sophämtning/renhållning	368 214	457 060
Grovsopor	25 028	0
Summa	2 799 597	3 067 803

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	193 698	161 294
Bredband	15 940	0
Samfällighetsavgifter	528 503	290 677
Fastighetsskatt	568 000	492 000
Summa	1 306 141	943 971

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	331 142	356 415
Juridiska åtgärder	30 780	16 481
Inkassokostnader	1 769	672
Revisionsarvoden extern revisor	47 640	31 811
Styrelseomkostnader	12 587	14 103
Fritids och trivselkostnader	2 500	2 550
Föreningskostnader	5 824	5 797
Förvaltningsarvode enl avtal	178 398	183 428
Överlåtelsekostnad	18 861	45 602
Pantsättningskostnad	28 173	30 788
Administration	15 833	19 382
Konsultkostnader	166 067	151 154
Vidarefakturerade kostnader	2 322	0
Tidningar och facklitteratur	6 834	0
Summa	848 729	858 181

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Arbetsgivaravgifter	48 597	47 762
Summa	224 997	219 662

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 131 692	2 992 364
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 450
Övriga finansiella kostnader	88 673	134 858
Summa	3 220 365	3 129 672

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	698 050 000	698 050 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	698 050 000	698 050 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 632 163	-34 234 351
Årets avskrivning	-5 892 480	-3 397 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 524 643	-37 632 163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	654 525 357	660 417 837
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>293 548 624</i>	<i>293 548 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	364 000 000	361 000 000
Taxeringsvärde mark	183 800 000	225 200 000
Summa	547 800 000	586 200 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	68 400	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	68 400	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73 730	99 672
Skattefordringar	0	4 100
Momsavräkning	136 179	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	138 504	0
Övriga kortfristiga fordringar	823 847	0
Transaktionskonto	1 043 736	2 187 539
Borgo räntekonto	2 863 802	4 063 847
Summa	5 079 798	6 355 157

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	375 622	96 115
Förutbet fast skötsel	16 408	23 875
Förutbet försäkr premier	139 117	181 051
Förutbet bredband	3 186	0
Upplupna intäkter	130 820	0
Upplupna ränteintäkter	53	15 345
Summa	665 206	316 386

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-07-30	2,96 %	13 750 000	14 750 000
SEB	2026-09-28	2,48 %	14 000 000	14 000 000
SEB	2028-09-28	2,67 %	29 750 000	30 500 000
SEB	2027-09-28	2,50 %	30 600 000	30 600 000
SEB	2029-09-28	2,81 %	31 750 000	32 000 000
Summa			119 850 000	121 850 000
Varav kortfristig del			28 750 000	63 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 850 000 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	253 103	0
Uppl kostn el	62 921	124 586
Uppl kostnad Värme	149 347	142 334
Uppl kostnad Extern revisor	33 014	32 000
Uppl kostn räntor	60 075	60 643
Uppl kostn vatten	70 353	69 273
Uppl kostnad Sophämtning	46 222	53 903
Uppl kostnad arvoden	158 400	153 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 769	48 355
Förutbet hyror/avgifter	1 507 937	1 494 923
Summa	2 391 141	2 179 917

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

174 500 000

2024-12-31

174 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Adriana Hall
Ledamot

Alexander Dratos
Ledamot

Aziz Moshél
Ledamot

Bertil Bengtsson
Ledamot

Niklas Nilsson
Ordförande

Tine Asplund
Ledamot

Tomas Tetzell
Ledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 22:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 13:01

DOCUMENT ID:

rJ-Qs82xRZx

ENVELOPE ID:

HJbjU2eR-e-rJ-Qs82xRZx

DOCUMENT NAME:

Brf Sjövikskajen, 769623-5428 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

a63a19ba2ba4d1a1e4c14ad4f97bae67b01fc7734aabbfd483c3551ce7f8c16a76b2bfb9270de85284651f3fbd2b9e817f2a8f9af85a46f27e3059606604362f

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. Aziz Moshél aziz@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:02 30.04.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.20.197
2. ALEXANDER DRATOS alexander@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:05 30.04.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.196.157
3. TINE ASPLUND tine@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:43 30.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.172.202
4. SVEN BERTIL BENGTSO N bertil@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 17:47 30.04.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.20.65
5. Jan Niklas B Karlsson Nil sson niklas@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 17:59 30.04.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.1.62
6. ADRIANA HALL adriana@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 19:24 30.04.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.161.160
7. TOMAS TETZELL tomas@sjovikskajen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 19:45 30.04.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.205.200
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 22:08 30.04.2026 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

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 Sjövikskajen
Org.nr. 769623-5428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 22:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 13:01

DOCUMENT ID:

S1mol3gCWL

ENVELOPE ID:

B1ljLhl0be-S1mol3gCWL

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA Bostadsrättsföreningen Sjöviks kajen.pdf

2 pages

SHA-512:

5bd29b89baa601011beb3c1d45703feaa5b1dbff940afef
d831c689716f5e9cfaf69e4d5a4eaf49023040f96754e26
964816f1c50afe86957cd72a860d7e91b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	30.04.2026 22:07	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	30.04.2026 22:06	Low	IP: 217.119.170.26

* 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