

Årsredovisning 2025

Brf Sjöviksbryggan

769621-1619



 [H1e4vH08YZe-rkbVDr08KWg](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöviksbryggan

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
Upplysning vid förlust	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. 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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-29 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 32	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 5 668 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Stengård	Ordförande
Carl-Fredrik Behm	Styrelseledamot
Jan Storå	Styrelseledamot
Lena Hansson	Styrelseledamot
Mikael Thulin	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Avveckling av hetvattenackarna i fjärrvärmecentralen
Byte av elmätare (introduktion av IMD el)
- 2021** ● Undersökning av fasad (fuktmätning)
- 2023** ● Stamrensning
Byte av varmvattenmätare i alla lägenheter
Inspektion samt mindre reparationer av fasaden
- 2024** ● Mindre reparation av fasaden mot Karaffgatan
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
Radonmätning
- 2025** ● Fasadtvätt (mot gatorna)
Uppgradering av VVS-styrssystem

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Protektia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Tranås Energi
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Garageadministration	Aimopark
Hiss-service	OTIS
Kallvatten samt hushålls- och matavfall	Stockholm Vatten och avfall
Övrigt avfall	PreZero
Städning av trapphus	Evident Clean
Teknisk förvaltning	Bygg & Konsult
VVS-service	WIAB

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar.

Ägarförklaring:

Marievik 14 AMF Stam Ett AB

Marievik 24 AMF

Marievik 31 Brf Entréhuset

Marievik 32 Brf Sjöviksbryggan

Marievik 33 Brf Sjövikskajen

Marievik 34 Brf Sjövikstorget

GA 4 (Marievik GA:4) tillsammans med alla andelsägare ovan plus ytterligare företag i området avseende kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar och belysningsanordningar (Marieviksgatan, inkl. underliggande brokonstruktion, och Buteljgatan). Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 7,59 %.

GA 8 (Marievik GA:8) tillsammans med Marievik 34 avseende styrelserum med tillhörande förråd, WC, cykelförråd, tvättstuga, el och VVS till dessa utrymmen, samt innergård. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 44,63 %. Gemensamhetsanläggning 8 (tillsammans med Brf Sjövikstorget) är en ekonomisk förening med egen styrelse, Samfällighetsföreningen Marievik. Kostnader utanför budget hanteras som äskanden från GA8.

GA 10 (Marievik GA:10) tillsammans med Marievik 33 och Marievik 34 avseende gator (Karaffgatan) ink underliggande brokonstruktion och ledningar. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andelstal är 25,65 %.

GA 9 (Marievik GA:9) tillsammans med Marievik 31, Marievik 33, Marievik 34, Marievik 14 och Marievik 24 avseende garage. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 10,21%.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns avseende dräneringsledningar belastande Marievik 24.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 020 697	6 142 515	5 693 428	5 089 190
Resultat efter fin. poster	-1 629 983	-482 463	-359 498	-181 539
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	3 290 708	3 290 708	2 994 379	2 551 554
Taxeringsvärde	260 000 000	273 000 000	273 000 000	273 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	787	715	622
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	85,3	81,8	84,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 315	9 540	9 783	9 959
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 315	9 540	9 783	9 959
Sparande / kvm totalyta, kr	262	204	269	271
Elkostnad / kvm totalyta, kr	123	102	102	159
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	67	64	52
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	29	24	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	198	190	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,33	3,04	0,97
Räntekänslighet (%)	10,10	10,29	11,52	13,08

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 525 742 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.

Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror främst på övergången till K3-regelverket, vilket innebär att fastigheten delas upp i komponenter som skrivs av över kortare nyttjandeperioder. Detta medför högre avskrivningar jämfört med tidigare regelverk. Effekten är redovisningsteknisk och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens sparande uppgår till 242 kronor per kvadratmeter och likviditeten är fortsatt stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	81 202 000	-	-	81 202 000
Upplåtelseavgifter	139 998 000	-	-	139 998 000
Fond, yttre underhåll	3 290 708	-	534 549	3 825 257
Balanserat resultat	-7 225 870	-482 469	-534 549	-8 242 888
Årets resultat	-482 469	482 469	-1 629 983	-1 629 983
Eget kapital	216 782 369	0	-1 629 983	215 152 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 242 888
Årets resultat	-1 629 983
Totalt	-9 872 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	536 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-193 125
Balanseras i ny räkning	-10 215 946
	-9 872 871

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	6 104 655	6 159 510
Övriga rörelseintäkter	3	21 330	0
Summa rörelseintäkter		6 125 985	6 159 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 425 761	-2 394 178
Övriga externa kostnader	9	-628 334	-587 221
Personalkostnader	10	-218 616	-200 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 922 200	-1 635 901
Summa rörelsekostnader		-6 194 911	-4 818 019
RÖRELSERESULTAT		-68 927	1 341 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 561 075	-1 823 982
Summa finansiella poster		-1 561 056	-1 823 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 629 983	-482 469
ÅRETS RESULTAT		-1 629 983	-482 469

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	267 694 907	270 501 612
Maskiner och inventarier	13	0	115 495
Summa materiella anläggningstillgångar		267 694 907	270 617 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		267 694 907	270 617 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 829	13 345
Övriga fordringar	14	943	924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	474 013	330 482
Summa kortfristiga fordringar		495 785	344 751
Kassa och bank			
Kassa och bank		723 246	751 338
Summa kassa och bank		723 246	751 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 219 031	1 096 089
SUMMA TILLGÅNGAR		268 913 938	271 713 196

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 200 000	221 200 000
Fond för yttre underhåll		3 825 257	3 290 708
Summa bundet eget kapital		225 025 257	224 490 708
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 242 888	-7 225 870
Årets resultat		-1 629 983	-482 469
Summa ansamlad förlust		-9 872 871	-7 708 339
SUMMA EGET KAPITAL		215 152 386	216 782 369
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 850 000	0
Summa långfristiga skulder		21 850 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 950 000	54 075 000
Leverantörsskulder		196 677	87 588
Övriga kortfristiga skulder		7 217	3 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	757 658	764 464
Summa kortfristiga skulder		31 911 552	54 930 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 913 938	271 713 196

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-68 927	1 341 491
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 922 200	1 635 901
	2 853 274	2 977 392
Erhållen ränta	19	22
Erlagd ränta	-1 565 899	-1 811 059
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 287 394	1 166 355
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 034	199 471
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 548	-142 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 246 908	1 222 837
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 275 000	-1 374 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 275 000	-1 374 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	-28 092	-152 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	751 338	903 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	723 246	751 338

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöviksbryggan 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	1,93 %
Fasader	5,34 %
Balkonger	3,36 %
Fönster	1,93 %
Stamledningar VA	2,45 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Styr & övervakning	7,56 %
Ventilation	5,04 %
El	2,45 %
Hissar	4,54 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 463 388	4 463 388
Hysesintäkter, p-platser	665 035	675 523
Hysesintäkter, lokaler	13 540	15 200
Övriga intäkter	312 978	339 054
Vatten	159 797	140 352
El	322 508	308 917
Fakturerade GA-kostnader	167 411	217 081
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Summa	6 104 655	6 159 510

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Erhållna bidrag	21 330	0
Summa	21 330	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 376	87 624
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 525	26 443
Städning	86 569	85 594
Besiktning och service	169 511	174 069
Summa	331 980	373 730

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Hyseslägenheter/bostäder	75 979	141 083
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 350
El/Installation	4 969	73 538
Hissar	39 969	79 824
Fasader	0	54 701
Summa	120 917	353 496

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	193 125	1 651
Summa	193 125	1 651

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	679 267	578 392
Uppvärmning	374 020	379 108
Vatten	194 907	165 096
Sophämtning	179 663	172 300
Summa	1 427 857	1 294 896

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	104 939	100 647
Serviceavtal mättjänster	18 970	18 251
Kabel-TV	227 972	251 508
Summa	351 881	370 406

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	441 713	411 149
Förbrukningsmaterial	2 995	11 039
Revisionsarvoden	30 500	28 750
Ekonomisk förvaltning	116 316	112 132
Konsultkostnader	36 810	24 151
Summa	628 334	587 221

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	46 716	43 218
Summa	218 616	200 718

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 561 075	1 823 494
Övriga räntekostnader	0	488
Summa	1 561 075	1 823 982

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	288 235 193	291 794 993
Omklassificering elmätare	197 900	-3 559 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	288 433 093	288 235 193
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 733 581	-16 117 468
Årets avskrivning	-3 004 605	-1 616 113
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 738 186	-17 733 581
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	267 694 907	270 501 612
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 879 000</i>	<i>99 879 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	168 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark	92 000 000	113 000 000
Summa	260 000 000	273 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	197 900	197 900
Omklassificering elmätare	-197 900	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	197 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-82 405	-62 617
Omklassificering elmätare	82 405	-19 788
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-82 405
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	115 495

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	943	924
Summa	943	924

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 899	168 254
Försäkringspremier	107 648	104 939
Kabel-TV	39 997	28 210
Förvaltning	30 469	29 079
Summa	474 013	330 482

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2028-03-15	3,00 %	11 475 000	12 000 000
Nordea Hypotek AB	2028-03-15	3,00 %	11 575 000	12 100 000
Nordea Hypotek AB	2026-03-30	2,14 %	16 625 000	16 625 000
Nordea Hypotek AB	2026-03-30	2,14 %	13 125 000	13 350 000
Summa			52 800 000	54 075 000
Varav kortfristig del			30 950 000	54 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 300 000 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
El	85 475	89 889
Uppvärmning	38 698	41 613
Utgiftsräntor	11 071	15 895
Vatten	56 572	49 875
Löner	89 600	89 600
Uppl kostn renhållningsavg	32 489	32 651
Sociala avgifter	28 152	28 152
Förutbetalda avgifter/hyror	392 601	393 789
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	757 658	764 464

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

66 500 000

2024-12-31

66 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Carl-Fredrik Behm
Styrelseledamot

Jan Storå
Styrelseledamot

Lena Hansson
Styrelseledamot

Lennart Stengård
Ordförande

Mikael Thulin
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 11:33

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.03.2026 11:05

DOCUMENT ID:

rkbVDr08KWg

ENVELOPE ID:

H1e4vH08YZe-rkbVDr08KWg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöviksbryggan, 769621-1619 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

10935121b12835db3b81838e04ddeeed6e48777abda08ba4e8f321e0c2d14d499c5414b635d5405f78dadd7ee8b0b37e046f0c7a48de791685ebc911ffde7f1

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. CARL-FREDRIK MILLRAT H ALARIK BEHM carl-fredrik@sjoviksbryggan.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 11:15 05.03.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. Lars Håkan Mikael Thulin mikael@sjoviksbryggan.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 14:25 05.03.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.101
3. LENA ANNIKA ELISABET HANSSON lena@sjoviksbryggan.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 16:27 05.03.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.28.249
4. JAN STAFFAN STORÅ jan@sjoviksbryggan.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 19:38 05.03.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.138.27
5. LENNART STENGÅRD lennart@sjoviksbryggan.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 13:13 06.03.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.43.164
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 11:33 09.03.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Bostadsrättsförening Sjöviksbryggan

Org.nr 769621-1619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Sjöviksbryggan för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 11:33

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.03.2026 11:05

DOCUMENT ID:

SJmNwSC8tZe

ENVELOPE ID:

Hy4DB0IF-I-SJmNwSC8tZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Sjöviksbryggan 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

aa1817c164cac93f604174f3b42ce030d3c7e67e9886232c6f813d1893fbf667d959132c2a437611dbc420197a31d1491e7c9f9a661714312e374360ae3a6369

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	09.03.2026 11:33	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	09.03.2026 09:57	Low	IP: 213.88.193.73

* 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