

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Sjöblick 1  
Org.nr: 769618-3941





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Sjöblick 1 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-17 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. Dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 614 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kråkholmen 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adress är Ekholmsvägen 301-303 i Skärholmen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	15
2 r.o.k	45
3 r.o.k	13

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Källarlokal	14
Garage	28
P-platser	15



Total tomtarea	3 244 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 934 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	592 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	96 081 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 833 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna och i Fastighetsägarna Stockholm.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
El	Fortum, Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB, PreZero AB
Kabel-tv/bredband/telefoni	Telia Sverige AB

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en årlig budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Årets underhållsplan visar på ett underhållsbehov de kommande 30 åren på 15 300 tkr. Årets avsättning till underhållsfonden är 484 tkr eller 123 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte av vajrar från lyftstång till bottenluckor	31 180

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Tingmalm	Ordförande	2026
Åsa Glimtoft (t.o.m november 2025)	Vice ordf, kassör	2027
Olivia Englundh	Sekreterare	2026
Meryem Ucar	Ledamot	2027
Tommy Pålson	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Otto During	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2026
Engzells Revisionsbyrå AB	Revisorssuppleant	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Edina Jacupovic	Sammanställande	2026
Emil Nordqvist		2026
Maria Johansson		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna med 10% den 1 januari 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% från 1 juni 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 987 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

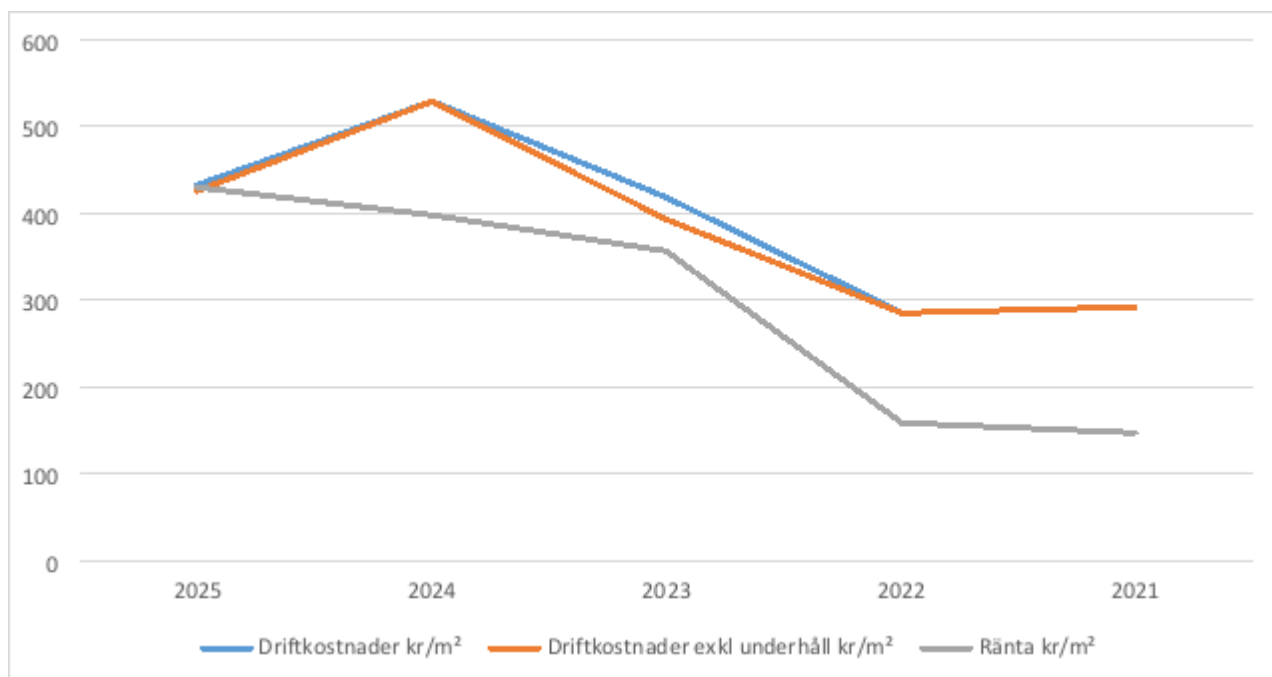
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 627	4 169	3 485	3 086	3 106
Resultat efter finansiella poster*	-751	-1 431	-1 483	-633	-621
Balansomslutning	153 766	154 601	156 378	158 032	159 100
Årets kassaflöde	545	-426	-224	-135	488
Soliditet %*	66	66	66	66	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	87	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 080	967	807	709	713
Driftkostnader kr/kvm	381	529	419	285	291
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	374	529	393	285	291
Energikostnad kr/kvm*	220	323	244	161	184
Underhållsfond kr/kvm	276	202	177	177	152
Sparande kr/kvm*	143	-17	-4	182	181
Ränta kr/kvm	374	397	356	159	147
Skuldsättning kr/kvm*	13 060	13 093	13 161	13 298	13 434
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 060	13 093	13 161	13 298	13 434
Räntekänslighet %*	12,1	13,5	16,3	18,8	18,8

\* obligatoriska nyckeltal



### Upplysning vid förlust

Föreningens förlust är halverad jämfört med föregående år men är alltjämt en förlust. Föreningens räntekostnader har ökat med 132 tkr medan driftkostnaderna har minskat med 381 tkr och intäkterna har ökat med 458 tkr jämfört med föregående år. Styrelsen har genomfört ett antal tioprocentiga avgiftshöjningar de senaste åren och arbetar aktivt för att förbättra ekonomin för att föreningen ska stå rustad inför kommande underhållsåtgärder.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 930 000	794 449	-8 179 043	-1 431 382
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 431 382	1 431 382
Reservering underhållsfond		484 000	-484 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 180	31 180	
Årets resultat				-751 322
<b>Vid årets slut</b>	<b>110 930 000</b>	<b>1 247 269</b>	<b>-10 063 245</b>	<b>-751 322</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 610 425
Årets resultat	-751 322
Årets fondreservering enligt stadgarna	-484 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 180
<b>Summa</b>	<b>-10 814 566</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 10 814 566

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 626 837	4 169 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	7 470
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 627 677</b>	<b>4 176 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 722 621	-2 081 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 440	-464 098
Personalkostnader	Not 6	-137 935	-137 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 365 276	-1 365 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 686 272</b>	<b>-4 048 515</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>941 405</b>	<b>128 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	315	681
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 693 041	-1 560 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 692 727</b>	<b>-1 559 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-751 322</b>	<b>-1 431 382</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-751 322</b>	<b>-1 431 382</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	151 708 194	153 041 489
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	207 878	239 859
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>151 916 073</strong>	<strong>153 281 348</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>151 916 073</strong>	<strong>153 281 348</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	3 970
Övriga fordringar	Not 13	12 815	10 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 173	122 098
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>121 988</strong>	<strong>136 212</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 15	1 727 994	1 183 046
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>1 727 994</strong>	<strong>1 183 046</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>1 849 560</strong>	<strong>1 319 258</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>153 766 055</strong>	<strong>154 600 606</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	110 930 000	110 930 000	
Fond för yttre underhåll	1 247 269	794 449	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>112 177 269</strong>	<strong>111 724 449</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-10 063 245	-8 179 043	
Årets resultat	-751 322	-1 431 382	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-10 814 566</strong>	<strong>-9 610 425</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>101 362 703</strong>	<strong>102 114 024</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 757 290	33 616 146
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>17 757 290</strong>	<strong>33 616 146</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 621 338	17 891 250
Leverantörsskulder	Not 17	127 423	317 312
Övriga skulder	Not 18	138 973	-1 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	758 329	663 621
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>34 645 640</strong>	<strong>18 870 436</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>153 766 055</strong>	<strong>154 600 606</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	941 405	128 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 365 276	1 365 276
	<strong>2 306 681</strong>	<strong>1 493 408</strong>
Erhållen ränta	315	681
Erlagd ränta	-1 703 473	-1 843 346
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>603 522</strong>	<strong>-349 257</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	14 645	-13 893
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	55 549	205 919
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>673 716</strong>	<strong>-157 230</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-128 768	-268 466
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-128 768</strong>	<strong>-268 466</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	544 948	-425 696
Likvida medel vid årets början	1 183 046	1 608 743
Likvida medel vid årets slut	1 727 994	1 183 046
Kassa och Bank BR	1 727 994	1 183 046



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Laddplats	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 882 756	3 396 292
Hyror, bostäder	0	-13
Hyror, lokaler	33 600	33 600
Hyror, garage	202 080	206 240
Hyror, p-platser	90 984	88 716
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-620	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 854	-2 126
Elavgifter	364 586	407 606
Övriga ersättningar	61 705	41 279
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-17
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 626 837</b>	<b>4 169 177</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	840	7 470
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>840</b>	<b>7 470</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-31 180	0
Reparationer	-89 411	-163 054
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 810	-12 330
Försäkringspremier	-103 378	-103 950
Kabel- och digital-TV	-105 594	-147 578
Systematiskt brandskyddsarbete	-58 457	-17 351
Serviceavtal	-85 850	-88 035
Obligatoriska besiktningar	-5 486	-69 988
Snö- och halkbekämpning	-100 481	-127 956
Drift och förbrukning, övrigt	-4 375	0
Förbrukningsinventarier	-446	-3 080
Vatten	-178 012	-86 066
Vatten retroaktiv kostnad 2024	0	-421 728
Fastighetsel	-504 751	-480 831
Uppvärmning	-310 840	-280 275
Sophantering och återvinning	-98 526	-70 149
Förvaltningsarvode drift	-31 025	-9 434
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 722 621</b>	<b>-2 081 805</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-343 742	-324 352
IT-kostnader	-3 654	-18 533
Arvode, yrkesrevisorer	-21 234	-24 250
Övriga försäljningskostnader	-11 532	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-29 778	-37 162
Kreditupplysningar	-5 209	-1 443
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 209	-10 481
Kontorsmateriel	-12 474	0
Telefon och porto	-4 967	-5 347
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	0	-12 571
Konsultarvoden	0	-7 238
Bankkostnader	-3 395	-3 492
Övriga externa kostnader	-245	-15 046
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-460 440</b>	<b>-464 098</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-109 500	-109 500
Övriga personalkostnader	-1 000	-400
Sociala kostnader	-27 435	-27 436
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-137 935</b>	<b>-137 336</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 333 294	-1 333 294
Avskrivning Installationer	-31 981	-31 981
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 365 276</b>	<b>-1 365 276</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	192	465
Övriga ränteintäkter	123	216
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>315</b>	<b>681</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 692 635	-1 560 195
Övriga räntekostnader	-308	0
Övriga finansiella kostnader	-98	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 693 041</b>	<b>-1 560 195</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	133 329 437	133 329 437
Mark	32 600 563	32 600 563
	<b>165 930 000</b>	<b>165 930 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>165 930 000</b>	<b>165 930 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-12 888 511	-11 555 216
	<b>-12 888 511</b>	<b>-11 555 216</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 333 294	-1 333 294
	<b>-1 333 294</b>	<b>-1 333 294</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-14 221 805**      **-12 888 510****Restvärde enligt plan vid årets slut****151 708 194**      **153 041 489****Varav**

Byggnader	119 107 631	120 440 926
Mark	32 600 563	32 600 563

**Taxeringsvärden**

Bostäder	94 600 000	91 600 000
Lokaler	1 481 000	1 233 000

**Totalt taxeringsvärde****96 081 000**      **92 833 000***varav byggnader*      80 481 000      74 233 000*varav mark*      15 600 000      18 600 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	319 813	319 813
	<b>319 813</b>	<b>319 813</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>319 813</b>	<b>319 813</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-79 953	-47 972
	<b>-79 953</b>	<b>-47 972</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-31 981	-31 981
	<b>-31 981</b>	<b>-31 981</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-111 934	-79 953
	<b>-111 934</b>	<b>-79 953</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>207 879</b>	<b>239 859</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	207 879	239 859

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 970
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>3 970</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattefordringar	6 090	8 570
Skattekonto	6 725	1 574
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 815</b>	<b>10 144</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 453	89 488
Förutbetalda driftkostnader	19 503	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 835	19 263
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 230	13 347
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 152	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 173</b>	<b>122 098</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	0	98
Transaktionskonto	1 727 994	1 182 948
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 727 994</b>	<b>1 183 046</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	51 378 628	51 507 396
Kortfristig del av inteckningslån	-89 232	-17 708 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 532 106	-182 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 757 290</b>	<b>33 616 146</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-03-06	16 547 346,00	0,00	41 368,00	16 505 978,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2026-12-01	17 068 800,00	0,00	42 672,00	17 026 128,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2027-12-01	17 891 250,00	0,00	44 728,00	17 846 522,00
<b>Summa</b>			<b>51 507 396,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128 768,00</b>	<b>51 378 628,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 182 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 16 505 978 kr och 17 026 128 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	74 567	317 312
Ej reskontraförda leverantörsskulder	52 856	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>127 423</b>	<b>317 312</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	130 440	0
Skuld för moms	7 611	-1 748
Clearing	500	0
Skuld till medlem	422	
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>138 973</b>	<b>-1 748</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 964	34 405
Upplupna räntekostnader	66 206	76 638
Upplupna driftskostnader	7 301	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 775	0
Upplupna elkostnader	86 421	58 628
Upplupna vattenavgifter	43 126	35 219
Upplupna värmekostnader	40 240	34 223
Upplupna kostnader för renhållning	20 428	16 093
Upplupna revisionsarvoden	23 350	25 000
Upplupna styrelsearvoden	73 799	84 749
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	59 198
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 219	239 468
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>758 329</b>	<b>663 621</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas digitalt i Stockholm

---

Eva Tingmalm

---

Olivia Englundh

---

Meryem Ucar

---

Tommy Pålson

---

Otto During, ersätter Åsa Glimtoft

Min revisionberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Engzells Revisionsbyrå AB

---

Per Engzell  
Extern revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576387780

## Dokument

Årsredovisning BRF Sjöblick 260417  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2026-04-24 16:22:41 CEST (+0200) av Lena  
Jinnestrand (LJ)  
Färdigställt 2026-05-04 13:39:31 CEST (+0200)

## Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)  
Riksbyggen  
lena.jinnestrand@riksbyggen.se

## Signerare

Eva Tingmalm (ET)  
eva.tingmalm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA  
TINGMALM"  
Signerade 2026-04-24 16:46:47 CEST (+0200)

Meryem Ucar (MU)  
avsarmeryem@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Meryem Ucar"  
Signerade 2026-04-25 11:05:42 CEST (+0200)

Olivia Englundh (OE)  
olivia.englundh@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"OLIVIA ENGLUNDH"  
Signerade 2026-04-27 11:36:42 CEST (+0200)

Otto During (OD)  
ottodur@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"OTTO DURING"  
Signerade 2026-04-28 16:18:48 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576387780

Tommy Pålson (TP)  
palson79@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMMY PETER BJÖRN PÅLSON"  
Signerade 2026-04-24 16:50:34 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2026-05-04 13:39:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöblick 1, org.nr 769618-3941

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöblick 1 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing 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 har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöblick för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

*Datum enligt digital signering*

Per Engzell  
Extern revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576873029

## Dokument

### Rev.ber. Brf Sjöblick 1

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-30 08:54:13 CEST (+0200) av Lena

Jinnestrand (LJ)

Färdigställt 2026-05-04 13:40:36 CEST (+0200)

## Initierare

### Lena Jinnestrand (LJ)

Riksbyggen

lena.jinnestrand@riksbyggen.se

## Signerare

### Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2026-05-04 13:40:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

