

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs

718500-3022

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är en äkta förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-13.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Strängnäs kommun:

<i>Fastighet</i>	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår Byggnad
Strängnäs 2:45	2017-05-24	2020
Strängnäs 2:46	2017-05-24	2020
Strängnäs 2:47	2017-05-24	2020

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta kvm
92	Lägenheter	7 383
75	Garageplatser (varav 31 st med el-laddare och 6 st MC-platser)	2 110
21	P-platser (varav 3 st för besökare)	0
1	Lokal som gästlägenhet	0
1	Lokal som styrelserum	0
Totalt 190 objekt		9 493

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 39 st 3 rok, 24 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen får bestå av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering samt en extra stämma 2025-10-13 där ledamöterna Catarina St Cyr och Sven Bolling avgick och nyval av två nya ledamöter gjordes haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		Fr.o.m.	Valda t.o.m. årsstämman
Markku Kemppi	Ordförande	2025-05-22	2026
Sune Johansson	Ledamot	2025-05-22	2027
Lars Hallberg	Sekreterare	2025-05-22	2027
Jerzy Priebe	Ledamot	2023-05-31	2026
Stefan Komstadius	Ledamot	2025-10-13	2026
Hans Wester	Ledamot	2025-10-13	2027

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Komstadius, Markku Kemppi och Jerzy Priebe.

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Markku Kemppi som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Ordinarie revisorer

Auktoriserad revisor	Azets Revision & Rådgivning	2026
Margareh Sikström	Föreningsvald revisor	2026

Valberedning

Carmen Cornelyn	Sammankallande	2026
Anna-Karin Teubner		2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen ansvarar för bostadsrättsföreningens angelägenheter, att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelst förvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen följer självkostnadsprincipen och likvärdighetsprincipen i sitt arbete.

I styrelsens uppdrag ingår bland annat att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas till föreningens plan för underhållet.

Energideklaration har gjorts för de 3 återstående husen.

4 vattenskador (varav 2 i lägenheter) har åtgärdats.

Besiktning av husen och lägenheterna gjordes under februari 2025 och då som en del av de meningsskiljaktigheter vi haft med HSB Produktion sedan 2023. Under sommaren 2025 skrev vi under ett förlikningsavtal med dem där det dels rörde sig om en ekonomisk överenskommelse och dels upprättande av en balanslista med fel och skador som HSB skall åtgärda. Innan garantitiden för bygget gick ut 2025-12-17 skickade vi ut en enkät där varje lägenhetsinnehavare hade möjlighet att anmäla fel och dessa fel

har sedan anmälts till HSB Produktion. Många av felen kommer att åtgärdas som upptäckta fel under garantitiden.

Översyn av radiatorerna gjordes under senvintern och denna översyn kompletterades med en ny översyn senhösten och med gott resultat.

Vid besiktning av garageport 1, utförd av KIWA, besiktigades alla funktioner enl. protokoll. När klämskyddet provades/testades så stannade porten och motorn vände riktning släppte hela motorpaketet som är fästad i Betongpelaren från sin infästning och rasade ner och blev hängande i öppningsarmen. Port-motorn var helt undermåligt monterad av leverantören. HSB står för kostnad inom garanti. Test av rökdetektorerna utfördes för att göra ett fullskaletest av rökdetektorernas placering och för att kontrollera att ventilationsbrandskyddets funktion är tillfyllest, trots att rökdetektorerna inte placerats i enlighet med tillverkarens anvisningar. Testet utföll godkänt.

Solcellsanläggningarna har inte varit tillgängliga att övervakas p.g.a. saknade inloggningsuppgifter som dock blev tillgängliga i början av november. Anläggningarna på Reg. 40 och Reg. 42 var då inte anslutna. Reg. 42 kunde startas om, men den på Reg. 40 fick växelriktaren skickas in för ev. reparation. Garantin gick ut 2025-10-28.

Vår tekniske förvaltare Egeryds har lämnat in en förvaltningsrapport för år 2025 med innehåll om vad deras huvudsakliga insatser varit under verksamhetsåret

Ekonomi

Årets resultat visar ett underskott på 1 797 tkr.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 9.

11 nya elbilsaddare har installerats och med 50 procentigt bidrag från Naturvårdsverket.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 240101 med 5%, årsavgiften inför 2026 höjs med 5,5% from 260101.

Bakgrunden till höjningen är en försämring av rörelseresultatet mellan år 2024 och 2025 som beror på dels ökade driftkostnader samt en allmän inflationsökning.

Information

4 st nyhetsblad har distribuerats under verksamhetsåret Vår hemsida har all den information som kan vara nyttig och distribuerar också kontinuerligt aktuell information. Sidan utvecklas löpande med nya verktyg och möjligheter för medlemmar men också för att stödja styrelsens arbete. Separata dedikerade mailkonton för respektive funktion i styrelsen har skapats som möjliggör integritet och kontinuitet vid ändringar av styrelsens sammanställning. Under året har mycket arbete ägnats till registervård i olika system.

Hissavtal har skrivits med Motum (Nordisk Hiss). Succesiv övergång från Schindler from när garantitiden för resp hiss går ut. TV- och bredbandsavtalet med Telenor har förnyats med tillgång till TV-hubb och snabbare bredbandshastighet. Under 2026 byts elleverantör från Fortum till SEVAB.

Trivsel och miljö

Vår trädgårdsgrupp är mycket aktiv och höll också i en höststädning. Under 2026 kommer flera insatser att göras för att vår trädgård skall bli mer lättskött och likformig.

Underhåll

2025 års planlagda lackering av entrédörrarna skjuten till våren 2026

Enligt underhållsplanen finns åtgärder planerade under perioden 2025 - 2028 för ett belopp motsvarande drygt 36 000 kronor. Underhållsplanen är framtagen av HSB Produktion i samband med nybyggnationen och är aktuell.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2021-09-20 som redovisar fastigheternas underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande av fastighetsförvaltaren och används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Styrelsen har beslutat om reservation (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret med 280 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Entrédörrar och fönsterlister har lackats med hjälp av våra medlemmar under år 2023.

Föreningens väsentliga avtal

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i HSB ekonomisk förening. Medlemskapet ger bostadsrättsföreningen möjlighet att utöva inflytande och få återbäring på köpta tjänster. Storleken på återbäringen beslutas av HSB's styrelse och hittills har ingen återbäring erhållits.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk och teknisk förvaltning, felanmälan och jour
Sevab Strängnäs Energi	Elnät
Fortum	Elleverans
Sevab Strängnäs Energi	Vatten och återvinning
Solör Bioenergi	Fjärrvärme och uppvärmning av vatten
IF Försäkring	Fastighetsförsäkring
Schindler hiss/Motum (Nordisk Hiss)	Hisservice
Telenor	Fibernät
MR Sörmland	Snöröjning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Enligt underhållsplanen ska dörrar och portar lackas och eventuellt slipas år 2026.

Under 2026 påbörjas arbete med energioptimering i samarbete med lämplig entreprenör för att tillse att fastigheterna uppnår optimal energiprestanda efter sina förutsättningar.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	146
Under året avgående medlemmar	14
Under året tillkommande medlemmar	16
Medlemmar vid årets slut	148

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (4) st överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 520	6 369	5 980	5 326	4 896
Resultat efter finansiella poster	-1 797	-1 600	-2 189	-1 837	-670
Balansomslutning	326 992	329 299	330 260	332 746	-
Soliditet (%)	78,1	78,5	78,3	78,2	78,0
Sparande, kr/kvm	81	93	31	86	244
Skuldsättning, kr/kvm	7 405	7 456	7 507	7 558	9 801
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 522	9 587	9 653	9 719	-
Räntekänslighet %	13	13	15	17	18
Energikostnad, kr/kvm	193	145	176	175	130
Årsavgifter, kr/kvm	744	744	692	605	534
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	86	82	84	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Uppkommen förlust

Årets resultat är sämre än föregående år vilket i första hand beror på högre driftkostnader. Förlusten kommer inte att påverka bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtagande eftersom årsavgiften har justerats, kostnaderna har pressats ner genom konkurrensutsättning och ett gynnsamt ränteläge. Se vidare Resultaträkningen.

Föreningens låneportfölj är indelad i tre ungefär lika stora lån om cirka 24 miljoner kronor vardera. Lånen ligger mot fast ränta med löptider till 2026 och 2028.

Årets resultat är minus 1 797 tkr varav 2 489 tkr avser avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsteknisk kostnadspost som är teoretiskt beräknad och är tänkt att avspegla fastigheternas slitage under dess livslängd. Det innebär att avskrivningarna inte är en utgift som påverkar likviditeten.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från och med 2026 med 5,5% för att motverka ytterligare förlust.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	225 625 000	39 000 000	1 040 000	-6 998 046	-1 600 007
Balansering fg. års resultat				-1 600 007	1 600 007
Årets avs. till yttre fond			282 000	-282 000	
Årets resultat					-1 797 101
Eget kapital 2025-12-31	225 625 000	39 000 000	1 322 000	-8 880 053	-1 797 101

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 598 052
Årets avsättning till underhållsfond	-282 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	0
årets förlust	-1 797 101
	-10 677 153
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 677 153
	-10 677 153

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 409 589	6 368 697
Övriga rörelseintäkter		110 463	44 421
Summa rörelseintäkter		6 520 052	6 413 118
Rörelsekostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-48 810	-51 750
Driftskostnader	3	-2 414 023	-2 173 366
Övriga externa kostnader	4	-1 107 052	-749 807
Personalkostnader och arvoden	5	-84 562	-83 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 489 346	-2 481 614
Summa rörelsekostnader		-6 143 793	-5 539 757
Rörelseresultat		376 260	873 360
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 173 361	-2 473 367
Summa finansiella poster		-2 173 361	-2 473 367
Resultat efter finansiella poster		-1 797 101	-1 600 007
Årets resultat		-1 797 101	-1 600 007

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	325 242 857	327 629 082
Summa materiella anläggningstillgångar		325 242 857	327 629 082
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		325 243 357	327 629 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		29 183	207 452
Övriga fordringar		1 647	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	320 974	319 840
Summa kortfristiga fordringar		351 804	527 392
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 397 163	1 142 140
Summa kassa och bank		1 397 163	1 142 140
Summa omsättningstillgångar		1 748 967	1 669 532
SUMMA TILLGÅNGAR		326 992 324	329 299 114

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 625 000	225 625 000
Upplåtelseavgifter		39 000 000	39 000 000
Fond för yttre underhåll		1 322 001	1 040 000
Summa bundet eget kapital		265 947 001	265 665 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 880 052	-6 998 045
Årets resultat		-1 797 101	-1 600 007
Summa fritt eget kapital		-10 677 153	-8 598 052
Summa eget kapital		255 269 848	257 066 948
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 846 854	23 089 262
Summa långfristiga skulder		22 846 854	23 089 262
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	47 451 066	47 693 474
Förskott från kunder		58	6 900
Leverantörsskulder		407 446	375 063
Aktuella skatteskulder		100 560	103 500
Övriga skulder		0	63 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	916 492	900 560
Summa kortfristiga skulder		48 875 622	49 142 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 992 324	329 299 114

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 797 101	-1 600 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 489 346	2 481 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	692 245	881 607
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	175 589	-378 374
Förändring av kortfristiga skulder	-24 873	-123 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842 961	379 386
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-103 121	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 121	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-484 816	-484 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-484 816	-484 816
Årets kassaflöde	255 024	-105 430
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 142 140	1 247 568
Likvida medel vid årets slut	1 397 164	1 142 138

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

I årsavgiften ingår varmvatten och el.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

El	2,79%
Fasad & fönster	2%
Garage	3,33%
Hiss	4%
Inre underhåll	0,67%
Miljöhus	3,33%
Stomme	0,67%
Styr & övervakning	6,67%
Värmesystem	2%
Ventilation	4%
Tak	2,5%
Inventarier	20%

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

Fordringar

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 068 017	5 076 951
Hyor	854 091	850 710
Intäkter IMD	407 525	417 619
Övriga intäkter	23 743	23 416
Övriga intäktskorrigeringar	56 213	0
	6 409 589	6 368 697

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	238 783	162 861
El	544 690	460 489
Vatten och avlopp	536 784	292 024
Fastighetsförsäkringar	93 964	89 057
Programvaror	10 041	5 835
Fastighetsskötsel	6 778	144 350
Uppvärmning, fjärrvärme	748 160	627 679
Sophämtning	95 435	91 442
Snörenhållning	28 691	52 036
Serviceavtal	91 371	133 229
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	9 952	29 785
Avtal vicevärdsuppdrag	0	72 427
Övriga kostnader	9 375	9 232
Bevakningskostnader	0	2 919
	2 414 023	2 173 366

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	43 623	27 381
Fast telefoni	21 391	6 338
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Grundavtal	461 556	305 932
Övriga förvaltningskostnader	45 598	21 944
Bankkostnader	5 650	5 222
Kabel-tv	236 252	236 252
Medlemsavgift HSB	27 000	27 000
Övriga externa tjänster	234 731	88 489
	1 107 052	749 807

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	74 571	70 868
Arbetsgivaravgifter	9 991	12 352
	84 562	83 220

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	289 836 586	289 836 586
Årets anskaffningar, laddstolpar	103 121	
Ingående anskaffningsvärde mark	47 700 000	47 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 639 707	337 536 586
Ingående avskrivningar	-9 907 504	-7 425 890
Årets avskrivningar	-2 489 346	-2 481 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 396 850	-9 907 504
Utgående redovisat värde	325 242 857	327 629 082
Taxeringsvärden byggnader	136 881 000	133 175 000
Taxeringsvärden mark	21 996 000	25 600 000
	158 877 000	158 775 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	320 974	319 840
	320 974	319 840

Not 8 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 397 163	1 142 140
	1 397 163	1 142 140

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	2,39	2026-03-03	24 119 396	24 119 396
Nordea Hypotek	3,15	2026-05-20	23 089 262	23 331 670
Nordea Hypotek	2,85	2028-05-17	23 089 262	23 331 670
			70 297 920	70 782 736

Amorteringar enligt avtal 484 816

Långfristig del: 22 846 854 kr

Kortfristig del: 47 451 066 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 67 873 840 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	72 722 000	72 722 000
	72 722 000	72 722 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	530 631	512 809
Upplupen Ränta	180 547	194 341
Upplupen värme	81 519	71 982
Upplupen elkostnad	65 420	70 660
Upplupen vattenkostnad	50 240	37 513
Upplupen sophämtning	8 135	8 212
Avtalsplacerade betalningar	0	5 043
	916 492	900 560

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Strängnäs - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Markku Kemppi
Ordförande

Sune Johansson
Ledamot

Lars Hallberg
Ledamot

Jerzy Priebe
Ledamot

Stefan Komstadius
Ledamot

Hans Wester
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning

Margareth Sikström
Föreningsvald revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

ÅR 2025 Brf Sjöparken

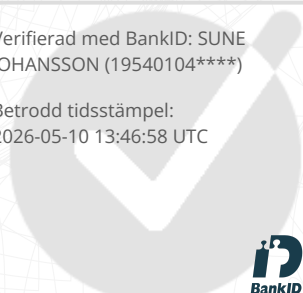
Unikt dokument-id:

70102e38-3ebc-4ca0-acbb-5385046d1018

Dokumentets fingeravtryck:

ee5eda148c6206abc57aab2624f0240db2e8878cb87ab29eb332d1fdc1743a625388e9ee147df3d3
2027d1e390f3ef9467f212f8ceaf8405ac6a9d82e1923a35

Undertecknare

 <p>Jerzy Pribe E-post: jerzypribe58@gmail.com Enhet: Firefox 150.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 92.35.65.245</p>	<p>Verifierad med BankID: Jerzy Feliks Pribe (19581016****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-10 09:49:15 UTC</p> 
 <p>Stefan Komstadius E-post: stefan.komstadius@gmail.com Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 92.35.4.19</p>	<p>Verifierad med BankID: Björn Stefan Komstadius (19640716****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-10 11:23:34 UTC</p> 
 <p>Hans Wester Brf Sjöparken E-post: hansgwester@outlook.com Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 92.35.65.240</p>	<p>Verifierad med BankID: Hans Göran Wester (19420412****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-10 13:01:28 UTC</p> 
 <p>Sune Johansson E-post: sejn3@hotmail.se Enhet: Edge 147.0.3912.87 on iPhone iOS 26.4.2 (smartphone) IP nummer: 92.35.77.96</p>	<p>Verifierad med BankID: SUNE JOHANSSON (19540104****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-10 13:46:58 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

<p> Lars Hallberg Brf Sjöparken</p> <p>E-post: larsghallberg@gmail.com Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 92.35.67.20</p>	<p>Verifierad med BankID: Lars Gunnar Hallberg (19510416****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-10 17:32:46 UTC</p>  
<p> Markku Kemppe</p> <p>E-post: markku.kemppi@gmail.com Enhet: Chrome 147.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 92.35.65.126</p>	<p>Verifierad med BankID: Markku Juhani Kemppe (19480425****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-10 17:39:13 UTC</p>  
<p> Margreth Sikström Intern revisor</p> <p>E-post: margreths@hotmail.com Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 92.35.72.103</p>	<p>Verifierad med BankID: Yvonne Margreth Sikström (19490304****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-11 12:57:25 UTC</p>  
<p> Susann Eriksson Azets</p> <p>E-post: susann.eriksson@azets.com Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 208.56.29.0</p>	<p>Verifierad med BankID: SUSANN ERIKSSON (19680907****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-11 16:51:55 UTC</p>  
<p> Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)</p> <p>E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.224.225.240</p>	<p>Verifierat med inloggning</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-10 09:46:00 UTC</p> 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs, org.nr 718500-3022.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-06 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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:

- o 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

2025-12-31

1(2)

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 Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Margareh Sikström
Förtroendevald revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

1. RB, BRF Sjöparken i Strängnäs

Unikt dokument-id:

36adbc8d-7dec-42da-a95c-77664a1285f9

Dokumentets fingeravtryck:

977eb6c504746f87d5e47311ec5855eff6f02e419af65966ba3763a60e6dc00e09c8dcbd2ace5bf92e
55cb290f5a8e9907606d03c644e2f5e27f395b1e91421f

Undertecknare



Margreth Sikström

Intern revisor

E-post: margreths@hotmail.com

Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 92.35.72.103

Verifierad med BankID: Yvonne
Margreth Sikström (19490304****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-11 11:51:57 UTC



Susann Eriksson

Azets

E-post: susann.eriksson@azets.com

Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 208.56.29.0

Verifierad med BankID: SUSANN
ERIKSSON (19680907****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-11 16:52:34 UTC



Ekonomisk Förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se

Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.224.225.240

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-10 17:50:30 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-05-11 16:52:34 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.