

# Årsredovisning 2025

Brf Sjöblick 2

769624-5740



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöblick 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 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     |
|----------------------|---------|------------|
| Kråkholmen 2         | 2012    | Skärholmen |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 934 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 556 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Marwan Hawa              | Ordförande      |
| Lukasz Adrian Michalski  | Suppleant       |
| Birgitta Wernström       | Styrelseledamot |
| Fadi Odisho              | Styrelseledamot |
| Linda Bergkvist          | Styrelseledamot |
| Malin Wernström          | Styrelseledamot |
| Märtha Ulrika Sandin     | Styrelseledamot |
| Mounir Hadj-Abderrahmane | Styrelseledamot |

### Valberedning

Musie Weldemichel

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Ludwig Holmgren    Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|                              |   |               |
|------------------------------|---|---------------|
| <b>Brandbesiktning</b>       | ● | var tionde år |
| <b>Garageport besiktning</b> | ● | var annat år  |
| <b>Hissbesiktning</b>        | ● | varje år      |
| <b>OVK</b>                   | ● | var tredje år |
| <b>Slamsugning brunnar</b>   | ● | var femte år  |
| <b>Stamspolning</b>          | ● | var sjunde år |

## Planerade underhåll

|                                           |   |               |
|-------------------------------------------|---|---------------|
| <b>Oljning av alla träföremål utomhus</b> | ● | var fjärde år |
|-------------------------------------------|---|---------------|

## Avtal med leverantörer

|                                                           |                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Ekonomisk/ teknisk/ inre och yttre fastighets förvaltning | Nabo                         |
| El                                                        | Ellevio Fortum               |
| fiber internet                                            | Stockholms Stadsnätt         |
| Garageportat                                              | Assay Abloy Entrance Systems |
| Hissdrift                                                 | Schindler Hiss AB            |
| Individuell avläsning VV och EL                           | EcoGuard                     |
| Kabelt TV                                                 | Sappa/ Billogram             |
| Kallt vatten, sophämtning                                 | Stockholm Vatten & Avfall    |
| Lokalvård                                                 | Smart Förvaltning Sverige AB |
| Passersystem                                              | Schneider Elektric           |
| Värme                                                     | Stockholm Exergi             |
| Vinterväghållning                                         | Rikbyggen                    |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjd avgift på 10% pga att lån bands med en högre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-11-01 med 10%.

### Övriga uppgifter

Från och med 1/1-2026 byter vi förvaltare och går då över till Riksbyggen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 100 276  | 4 088 477  | 3 689 930  | 3 557 522  |
| Resultat efter fin. poster                         | -928 249   | -788 940   | -320 531   | -657 166   |
| Soliditet (%)                                      | 69         | 69         | 69         | 68         |
| Yttre fond                                         | 906 463    | 808 113    | 709 763    | 611 413    |
| Taxeringsvärde                                     | 96 039 000 | 93 024 000 | 93 024 000 | 93 024 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 951        | 963        | 861        | 556        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,6       | 90,7       | 86,5       | 61,5       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 274     | 12 573     | 12 702     | 13 112     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 598     | 10 708     | 10 817     | 11 322     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 86         | 117        | 219        | 142        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 106        | 105        | 87         | 122        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 73         | 66         | 60         | 49         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 41         | 34         | 32         | 20         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 221        | 205        | 179        | 191        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,98       | 2,90       | 1,87       | 1,22       |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,91      | 13,06      | 14,76      | 23,57      |

**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 301 870 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

Styrelsen föreslår att årets resultat om -928 tkr balanseras i ny räkning. Resultatet påverkas i stor utsträckning av avskrivningar på föreningens anläggningstillgångar.

Avgiften höjdes inför år 2026 med 10%.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 117 160 000        | -                                            | -                               | 117 160 000        |
| Fond, yttre underhåll | 808 113            | -                                            | 98 350                          | 906 463            |
| Balanserat resultat   | -5 063 734         | -788 940                                     | -98 350                         | -5 951 024         |
| Årets resultat        | -788 940           | 788 940                                      | -928 249                        | -928 249           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>112 115 439</b> | <b>0</b>                                     | <b>-928 249</b>                 | <b>111 187 190</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 951 024        |
| Årets resultat      | -928 249          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 879 273</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 98 350            |
| Balanseras i ny räkning              | -6 977 623        |
|                                      | <b>-6 879 273</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 4 100 276         | 4 088 477         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 120 648           | 29 055            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 220 924</b>  | <b>4 117 532</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -2 058 000        | -1 808 018        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -222 847          | -260 937          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -105 935          | -109 472          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 320 372        | -1 320 372        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 707 154</b> | <b>-3 498 799</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>513 770</b>    | <b>618 733</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 5 760             | 14 652            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 447 779        | -1 422 325        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 442 019</b> | <b>-1 407 673</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-928 249</b>   | <b>-788 940</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-928 249</b>   | <b>-788 940</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 158 790 939 | 160 084 719 |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 175 014     | 201 606     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 158 965 953 | 160 286 325 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 158 965 953 | 160 286 325 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 6 144       | 66 489      |
| Övriga fordringar                            | 13     | 825 892     | 1 246 053   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 69 445      | 138 112     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 901 480     | 1 450 655   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 286 139     | 0           |
| Summa kassa och bank                         |        | 286 139     | 0           |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 187 619   | 1 450 655   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 160 153 572 | 161 736 979 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 117 160 000        | 117 160 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 906 463            | 808 113            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>118 066 463</b> | <b>117 968 113</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -5 951 024         | -5 063 734         |
| Årets resultat                               |        | -928 249           | -788 940           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-6 879 273</b>  | <b>-5 852 674</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>111 187 190</b> | <b>112 115 439</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 18 157 500         | 12 805 395         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>18 157 500</b>  | <b>12 805 395</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 30 126 479         | 35 978 588         |
| Leverantörsskulder                           |        | 115 108            | 223 661            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 8 322              | 32                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 558 973            | 613 864            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>30 808 882</b>  | <b>36 816 145</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>160 153 572</b> | <b>161 736 979</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>513 770</b>   | <b>618 733</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 320 372        | 1 320 372        |
|                                                                                 | <b>1 834 142</b> | <b>1 939 105</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 5 760            | 14 652           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 478 091       | -1 315 800       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>361 811</b>   | <b>637 957</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 128 740          | -47 924          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -124 842         | 121 183          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>365 708</b>   | <b>711 216</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -500 004         | -500 004         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-500 004</b>  | <b>-500 004</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-134 296</b>  | <b>211 212</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 184 322</b> | <b>973 110</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 050 027</b> | <b>1 184 322</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjöblick 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Byggnad                  | 1,00 %  |
| Maskiner och inventarier | 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 3 438 774        | 3 382 404        |
| Hysesintäkter, p-platser | 259 220          | 259 172          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 0                | -200             |
| Övriga intäkter          | 100 412          | 93 286           |
| Vatten                   | 65 438           | 76 750           |
| El                       | 236 432          | 277 065          |
| <b>Summa</b>             | <b>4 100 276</b> | <b>4 088 477</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025           | 2024          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -1             | 2             |
| Försäkringsersättning   | 75 257         | 0             |
| Övriga rörelseintäkter  | 45 392         | 29 053        |
| <b>Summa</b>            | <b>120 648</b> | <b>29 055</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel        | 98 768         | 85 469         |
| Städning                 | 72 460         | 68 895         |
| Besiktning och service   | 42 586         | 68 618         |
| Ventilationskontroll OVK | 71 631         | 0              |
| Hiss serviceavtal        | 8 650          | 16 666         |
| Övriga serviceavtal      | 22 425         | 37 967         |
| Trädgårdsarbete          | 11 433         | 941            |
| Snöskottning             | 0              | 75 506         |
| <b>Summa</b>             | <b>327 953</b> | <b>354 062</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 46 541         | 360            |
| Tvättstuga                    | 55 391         | 27 252         |
| Soprum/miljöanläggning        | 19 619         | 11 394         |
| Dörrar och lås/porttele       | 65 522         | 26 903         |
| VA                            | 0              | 3 957          |
| Ventilation                   | 45 970         | 0              |
| Hissar                        | 114 752        | 119 038        |
| Tak                           | 6 750          | 7 706          |
| Balkonger                     | 11 988         | 0              |
| Försäkringsärende/vattenskada | 3 863          | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>370 396</b> | <b>196 610</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024           |
|--------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 483 740          | 479 467        |
| Uppvärmning  | 334 317          | 302 171        |
| Vatten       | 186 935          | 154 418        |
| Sophämtning  | 77 973           | 62 411         |
| <b>Summa</b> | <b>1 082 965</b> | <b>998 467</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 47 838         | 45 104         |
| Kabel-TV                   | 39 312         | 39 371         |
| Bredband                   | 92 718         | 81 532         |
| Arvode teknisk förvaltning | 82 428         | 78 632         |
| Fastighetsskatt            | 14 390         | 14 240         |
| <b>Summa</b>               | <b>276 686</b> | <b>258 879</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 22 642         | 10 009         |
| Juridiska kostnader          | 60             | 38 183         |
| Revisionsarvoden             | 28 000         | 27 500         |
| Ekonomisk förvaltning        | 96 984         | 95 916         |
| Extrabitering förvaltn.      | 28 424         | 55 063         |
| Mätningkostnader             | 44 687         | 32 299         |
| Bankkostnader                | 2 050          | 1 968          |
| <b>Summa</b>                 | <b>222 847</b> | <b>260 937</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 83 300         | 83 300         |
| Sociala avgifter | 22 635         | 26 172         |
| <b>Summa</b>     | <b>105 935</b> | <b>109 472</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 447 779        | 1 422 325        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 447 779</b> | <b>1 422 325</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 172 160 000        | 172 160 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>172 160 000</b> | <b>172 160 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -12 075 281        | -10 781 501        |
| Årets avskrivning                             | -1 293 780         | -1 293 780         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-13 369 061</b> | <b>-12 075 281</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>158 790 939</b> | <b>160 084 719</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>42 781 971</i>  | <i>42 781 971</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 80 439 000         | 74 424 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 15 600 000         | 18 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>96 039 000</b>  | <b>93 024 000</b>  |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 265 870        | 265 870        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>265 870</b> | <b>265 870</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -64 264        | -37 672        |
| Årets avskrivning                             | -26 592        | -26 592        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-90 856</b> | <b>-64 264</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>175 014</b> | <b>201 606</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto            | 47 377         | 46 706           |
| Skattefordringar       | 12 197         | 12 347           |
| Övriga fordringar      | 2 430          | 2 678            |
| Nabo Klientmedelskonto | 263 988        | 425 511          |
| Borgo                  | 499 900        | 758 811          |
| <b>Summa</b>           | <b>825 892</b> | <b>1 246 053</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 316        | 39 186         |
| Fastighetsskötsel                                   | 0             | 24 692         |
| Städning                                            | 15 701        | 15 169         |
| Försäkringspremier                                  | 12 088        | 11 559         |
| Kabel-TV                                            | 9 915         | 9 828          |
| Bredband                                            | 16 425        | 13 432         |
| Förvaltning                                         | 0             | 24 246         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>69 445</b> | <b>138 112</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-03-30               | 3,64 %                  | 12 805 395          | 13 305 399          |
| Stadshypotek          | 2026-01-30               | 2,64 %                  | 17 321 084          | 17 321 084          |
| Stadshypotek          | 2028-04-30               | 2,76 %                  | 18 157 500          | 18 157 500          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>48 283 979</b>   | <b>48 783 983</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 30 126 479          | 35 978 588          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 783 959 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 577         | 16 200         |
| El                                                  | 56 094         | 57 096         |
| Uppvärmning                                         | 45 013         | 37 430         |
| Utgiftsräntor                                       | 76 213         | 106 525        |
| Vatten                                              | 33 958         | 28 967         |
| Löner                                               | 15 963         | 31 791         |
| Sociala avgifter                                    | 5 016          | 9 988          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 286 139        | 304 867        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 21 000         | 21 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>558 973</b> | <b>613 864</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 104 000 000 | 104 000 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Byter förvaltare till Riksbyggen.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Stockholm

---

Fadi Odisho  
Styrelseledamot

---

Linda Bergkvist  
Styrelseledamot

---

Märtha Ulrika Sandin  
Styrelseledamot

---

Marwan Hawa  
Ordförande

---

Mounir Hadj-Abderrahmane  
Styrelseledamot

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

---

Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.03.2026 14:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.03.2026 09:44

**DOCUMENT ID:**

BkldOeX-iWl

**ENVELOPE ID:**

B1uuxXZo-g-BkldOeX-iWl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Sjöblick 2, 769624-5740 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

a6d15dfde5dd82a639975bf46def00d0d132a32931abda  
eefdc719a5510e865b7cee4d93418ce475267317245680  
c6ec78b367aa3edfd5fd6b1b4c7363546f86

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. MOUNIR HADJ-ABDERRA<br>HMANE<br><br>mounir.hadj@gmail.com       |  Signed<br><br>Authenticated   | 25.03.2026 09:56<br><br>25.03.2026 09:55 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 90.129.93.116   |
| 2. Märtha Ulrika Sandin<br><br>ullis.sandin@gmail.com              |  Signed<br><br>Authenticated   | 27.03.2026 12:49<br><br>27.03.2026 12:34 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 178.251.134.157 |
| 3. LINDA BERGKVIST<br><br>linda.bergkvist@hotmail.c<br>om          |  Signed<br><br>Authenticated   | 27.03.2026 19:49<br><br>26.03.2026 15:19 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 77.218.227.254  |
| 4. FADI KAIS ODISHO<br><br>fadi.odisho@me.com                      |  Signed<br><br>Authenticated   | 27.03.2026 21:34<br><br>27.03.2026 21:33 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 104.28.31.63    |
| 5. MARWAN HAWA<br><br>marwanhawa@hotmail.co<br>m                   |  Signed<br><br>Authenticated   | 28.03.2026 01:31<br><br>28.03.2026 01:23 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 178.251.134.45  |
| 6. LARS LUDWIG HOLMGRE<br>N<br><br>ludwig.holmgren@lhrevu<br>s.com |  Signed<br><br>Authenticated | 29.03.2026 14:06<br><br>28.03.2026 10:14 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 37.199.130.33   |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Sjöblick 2, org.nr 769624-5740

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöblick 2 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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

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 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 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 2 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.03.2026 14:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.03.2026 09:44

**DOCUMENT ID:**

SyKOxXWjbx

**ENVELOPE ID:**

SJuuemZibe-SyKOxXWjbx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

**SHA-512:**

1257acb25addb9d6fb595a568b3ffeed001069018580bd  
998f56b6579468e2deae4b9ec6604fa97a50add1200ae0  
7b41955a836f0e1749e1d2cfdb832742face

## Activity log

| RECIPIENT                            | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|--------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. LARS LUDWIG HOLMGREN              | Signed        | 29.03.2026 14:06 | eID    | Swedish BankID    |
| N<br>ludwig.holmgren@lhrevu<br>s.com | Authenticated | 29.03.2026 14:06 | Low    | IP: 37.199.130.33 |

\* 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