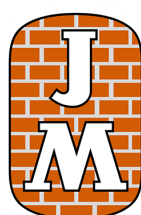


Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Sjöviksterrassen

769638-4309



@home

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksterrassen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2023 och kommer att deklarerar som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2023.

Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av kallvatten (lokaler), varmvatten och el till laddplatser.

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten till Årstaäng 8 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 januari 2032.

Stockholms stad har meddelat att tomträttsavgäld från 2032 till 2041 kommer bli ca 1 710 000 kr per år dvs marginellt högre än nuvarande tomträttsavgäld om 1 701 800 kr per år.

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 364 kvm, 2 lokaler om 87 kvm och 40 parkeringsplatser varav 33 parkeringsplatser i garage och 7 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor. I fastigheten finns det även en gästlägenhet och extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Rica Group AB	kontor	ja	48	2027-09-30
Longma Media AB	kontor	ja	39	2027-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningen har under 2024 erhållit 980 041 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 58 kr/m³ och för el 2 kr/kWh exkl. moms.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-05-26 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Andersson	Ledamot, ordförande
Anna Wallén	Ledamot
Elias Khorl	Ledamot
Josefine Wikström	Ledamot
Viktor Sandqvist	Ledamot
Christian Ansesund	Suppleant
Linda Jacobsen	Suppleant
Måns Rolandi	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Ulrika Roth, Karl Ohlsson och Katarina Stahl.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan från 2021 som togs som underlag till ekonomisk plan. Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus. Fram till dess att en underhållsplan tagits fram föreslår styrelsen att årlig avsättning till underhållsfonden sker med 198 900 kr (30 kr/m²) enligt föreningens stadgar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning, trapphusstädning, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och snöröjning	JM@HOME
Elförbrukning	God El
Elnätsavtal	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Garantiserviceavtal garageportar	Alldoor
Garantiserviceavtal hissar	Kone
Hemsida	BoAppa
Kabel-tv och bredband	Telia
Källsortering	Prezero
Kallvatten samt matavfall	Stockholm Vatten och Avfall

Delaktig i samfällighet

Föreningen är delaktig i Årstaäng GA 4 och Årstaäng GA 5, med en andel på 7/31.

Samfälligheten förvaltar Årstaäng GA 4: Garage med 31 p-platser varav Brf Sjöviksterrassen/Årstaäng 8 nyttjar 7 p-platser och Brf Sjöviksglädan /Årstaäng 7 nyttjar 24 p-platser. Förvaltning delägarförvaltning. Årstaäng GA 5: Ledningar för vatten, spillvatten och fjärrvärme. Delägare Årstaäng 7 och Årstaäng 8. Förvaltning delägarförvaltning.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en gästlägenhet på Oskarslundsbacken 39 som medlemmarna kan boka och den rymmer sex sängplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 är föreningens andra verksamhetsår efter slutavräkning och slutplacering av lån.

Ett lån villkorsändrades i november 2025 från 4,11% ränta till 3,13% ränta och bands i fem år.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 148 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	7 490 844	7 455 874	*
Resultat efter fin. poster	-3 210 018	-2 562 679	72 286
Soliditet (%)	89	89	85
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	986	*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	84,6	*
Skuldsättning / kvm uppl bostadsrätt, kr	8 621	8 704	8 800
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 505	8 587	8 446
Sparande / kvm totalyta, kr	183	284	*
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	151	*
Räntekänslighet (%)	8,72	8,84	*

* Nyckeltal för 2023 speglar inte ett normalt verksamhetsår. Nyckeltal för tidigare räkenskapsår och vissa nyckeltal för 2023 har inte lämnats då styrelsen anser att dessa nyckeltal inte visar relevant information för föreningens ekonomi.

* Nyckeltalen har beräknats utifrån bostadsyta 6 364 kvm och totalyta 6 451 kvm.

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 + varmvatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten 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). I totalytan har inte beaktats den yta som avser garageyta i GA.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Styrelsen anser därmed att det ej finns någon uppenbar risk att föreningen inte ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	276 259 000	-	-	276 259 000
Upplåtelseavgifter	194 951 000	-	-	194 951 000
Yttre fond	17 497	-	216 397	216 397
Balanserat resultat	54 789	-2 562 679	-198 900	-2 706 790
Årets resultat	-2 562 679	2 562 679	-3 210 018	-3 210 018
Eget kapital	468 719 607	0	-3 210 018	465 509 590

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 706 790
Årets resultat	-3 210 018
Totalt	-5 916 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 900
Balanseras i ny räkning	-6 115 707
	-5 916 807

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 490 838	7 455 874
Rörelseintäkter	3	27 473	28 225
Summa rörelseintäkter		7 518 311	7 484 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 927 159	-3 415 637
Övriga externa kostnader	8	-255 424	-225 608
Personalkostnader	9	-111 052	-112 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 393 332	-4 393 332
Summa rörelsekostnader		-8 686 967	-8 147 530
RÖRELSERESULTAT		-1 168 657	-663 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 957	11 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 061 318	-1 910 443
Summa finansiella poster		-2 041 361	-1 899 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 210 018	-2 562 679
ÅRETS RESULTAT		-3 210 018	-2 562 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	10, 16	518 413 336	522 806 668
Summa materiella anläggningstillgångar		518 413 336	522 806 668
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		518 413 336	522 806 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 816	67 144
Övriga fordringar	11	1 803 728	1 389 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	581 180	591 507
Summa kortfristiga fordringar		2 420 724	2 048 232
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 425 144	1 906 743
Summa kassa och bank		2 425 144	1 906 743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 845 868	3 954 975
SUMMA TILLGÅNGAR		523 259 204	526 761 643



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		471 210 000	471 210 000
Fond för yttre underhåll		216 397	17 497
Summa bundet eget kapital		471 426 397	471 227 497
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 706 790	54 789
Årets resultat		-3 210 018	-2 562 679
Summa ansamlad förlust		-5 916 807	-2 507 890
SUMMA EGET KAPITAL		465 509 590	468 719 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	54 257 750	46 788 000
Summa långfristiga skulder		54 257 750	46 788 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	606 000	8 606 000
Leverantörsskulder		236 680	157 763
Skatteskulder		1 000 000	1 104 000
Övriga kortfristiga skulder	14	16 554	19 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 632 630	1 366 306
Summa kortfristiga skulder		3 491 864	11 254 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		523 259 204	526 761 643

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 168 657	-663 432
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 393 332	4 393 332
	3 224 675	3 729 900
Erhållen ränta	19 957	11 196
Erlagd ränta	-2 061 318	-1 910 443
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 183 314	1 830 653
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-379 084	-803 360
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	237 828	-1 733 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042 058	-705 847
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-530 250	-606 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-530 250	-606 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	511 808	-1 311 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 059 081	4 370 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 570 890	3 059 081

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöviksterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad. Byggnader skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt	120 år
----------------------	--------

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.

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	5 827 044	5 829 292
Hysesintäkter lokaler, moms	241 752	237 996
Hysesintäkter garage	839 500	838 156
Hysesintäkter förråd	27 600	22 850
Deb. fastighetsskatt, moms	32 004	32 004
Intäkter kabel-TV/bredband	227 808	221 812
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	1 000
Kallvatten	181	123
Varmvatten	193 430	211 042
El	27 626	39 821
Gemensamhetslokal	54 000	8 000
Övriga intäkter	1 294	246
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 500	1 300
Fakturerade kostnader Moms	0	500
Dröjsmålsränta	212	588
Administrativ avgift	250	250
Andrahandsuthyrning	16 637	10 894
Summa	7 490 838	7 455 874

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	11 493	8 225
Bidrag förpackningsinsamling	15 480	0
Övriga rörelseintäkter	500	20 000
Summa	27 473	28 225

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	875
Städning	10 625	0
Fastighetsskötsel	403 072	199 669
Besiktning och service	88 081	44 049
Snöskottning	12 713	2 234
Övrigt	0	2 901
Summa	514 491	249 728

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	118 688	407
Löpande rep och underhåll installationer	18 458	0
Löpande rep och underhåll hissar	0	4 348
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	27 042	128 560
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	10 313	11 213
Reparationer	99	0
Summa	174 600	144 527

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	206 743	168 240
Uppvärmning	694 975	628 084
Vatten	258 876	176 675
Sophämtning	106 862	92 318
Summa	1 267 456	1 065 317

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 697	35 670
Tomträttsavgälder	1 701 800	1 701 801
Digitala tjänster	9 349	9 764
Kabel-TV/bredband	226 767	208 829
Summa	1 970 613	1 956 064

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Gemensamhetsanläggning	17 145	10 726
Förbrukningsmaterial	6 672	94 069
Övriga förvaltningskostnader	28 680	11 504
Revisionsarvoden och revisionsnära rådgivning	72 809	0
Ekonomisk förvaltning	130 118	109 309
Summa	255 424	225 608

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	22 852	27 004
Summa	111 052	112 954

NOT 10, BYGGNADER OCH TOMTRÄTT

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	527 200 000	527 200 000
----------	-------------	-------------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

527 200 000	527 200 000
-------------	-------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-4 393 332	0
----------	------------	---

Årets avskrivning	-4 393 332	-4 393 332
-------------------	------------	------------

Utgående ackumulerad avskrivning

-8 786 664	-4 393 332
------------	------------

UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE

518 413 336	522 806 668
-------------	-------------

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordran Entreprenör	97 631	201 631
---------------------	--------	---------

Skattekonto	555 449	33 893
-------------	---------	--------

Övriga fordringar	4 902	1 719
-------------------	-------	-------

Transaktionskonto	746 826	1 152 338
-------------------	---------	-----------

Borgo	398 919	0
-------	---------	---

Summa	1 803 728	1 389 581
--------------	------------------	------------------

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Serviceavtal	27 860	20 700
--------------	--------	--------

Försäkringspremier	33 678	32 697
--------------------	--------	--------

Tomträtt	425 450	425 450
----------	---------	---------

Bredband	56 692	55 800
----------	--------	--------

Upplupna hyror, avgifter	37 500	56 860
--------------------------	--------	--------

Summa	581 180	591 507
--------------	----------------	----------------

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-11-25	3,65 %	17 969 750	18 197 000
Swedbank	2028-11-24	3,57 %	18 500 000	18 500 000
Swedbank	2026-11-25	3,80 %	10 394 000	10 697 000
Swedbank	2030-11-25	3,13 %	8 000 000	8 000 000
Summa			54 863 750	53 394 000
Varav kortfristig del			606 000	8 606 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 833 750 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 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	16 554	19 967
Summa	16 554	19 967

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	20 374	19 766
Uppvärmning	96 854	86 117
Försäkringspremier	29 635	32 697
Revision	35 000	35 000
Utgiftsräntor	256 312	17 167
Vatten	48 256	48 825
Tomträtt	425 450	425 451
Uppl kostn renhållningsavg	24 366	16 596
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 579	17 579
Förutbetalda avgifter/hyror	601 402	600 290
Tillgodo (skuld hyresgäst)	0	142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 452	10 726
Beräkn arvode bokslut	55 950	55 950
Summa	1 632 630	1 366 306

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtal med Boappa har tecknats för hemsida, medlemssidor och styrelsesidor. Övergång till Boappa kommer ske under 2026. Avtal med Telia för kabel-tv och bredband omförhandlas 2026 och nya villkor kommer börja gälla under året. Installation av nya laddplatser kommer ske i nedre garaget under 2026. Samtliga platser i nedre garaget att förberedas för att kunna bli laddplats för elbil. Under 2026 kommer en ny underhållsplan att tas fram.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Stockholm

Anna Wallén
Ledamot

Elias Khorl
Ledamot

Josefine Wikström
Ledamot

Viktor Sandqvist
Ledamot

Mats Andersson
Ledamot, ordförande

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577425715

Dokument

Brf Sjöviksterrassen ÅR 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-05-06 21:16:16 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-05-12 10:34:28 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Viktor Sandqvist (VS)
Bostadsrättsförening Sjöviksterrassen
viktor.sandqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR SANDQVIST"
Signerade 2026-05-06 22:01:06 CEST (+0200)

Josefin Wikström (JW)
Bostadsrättsförening Sjöviksterrassen
wikstrom.josefine@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Josefine Wikström"
Signerade 2026-05-06 22:33:36 CEST (+0200)

Elias Khorl (EK)
Bostadsrättsförening Sjöviksterrassen
eliaskhorl@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIAS KHORI"
Signerade 2026-05-06 21:28:15 CEST (+0200)

Mats Andersson (MA)
Bostadsrättsförening Sjöviksterrassen
masivemats@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ANDERSSON"
Signerade 2026-05-06 22:49:46 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577425715

Anna Wallén (AW)

Bostadsrättsförening Sjöviksterrassen
annawallen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WALLÉN"
Signerade 2026-05-07 05:55:31 CEST (+0200)

Matz Ekman (ME)

matz.ekman@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Stefan Ekman"
Signerade 2026-05-12 10:34:28 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 Sjöviksterrassen,
org.nr 769638-4309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksterrassen för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöviksterrassen för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

LR Bostadsrättsrevision AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577425773

Dokument

Brf Sjöviksterrassen RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-06 21:18:52 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-05-12 10:35:47 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Matz Ekman (ME)

matz.ekman@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Stefan Ekman"

Signerade 2026-05-12 10:35:47 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>

