Årsredovisning 2025

Brf Sjöstugan

769611-4276



HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstugan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

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.

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-11 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
Sicklaön 260:7	2004	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 6 705 kvm och 1 garage om 1500 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 205 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Bjuvgård	Ordförande
Katarina Wigart	Styrelseledamot
Kjell Briding	Styrelseledamot
Daniel Dahlin	Styrelseledamot
Birgitta Hagström	Styrelseledamot
Åsa Ekvardt	Suppleant
Sebastian Helge	Suppleant

Valberedning

Per Kihlström och Karl-Johan Brännström

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna

Revisorer

William Lindström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11. Mötet antog nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2017-2020	Reparation av fasaden under nybyggnadsgaranti
2021-2023	IMD för förbrukning av el, nytt inpasseringssystem, byte av styrsystem i undercentralen
2023-2024	Nyplantering av häckar på innergården, förnyelse av trädgården vid Sickla Alle 21
2024	Spolning och filmning av rör, ledbelysning samt ny kommunikationslösning för hissarna
2025	Reparation och byte av spillvattenrör i källaren, reparation av hissar, fortsatt arbete med trädgården vid Sickla Alle 21

Avtal med leverantörer

Återvinning	Liselotte Lööf Miljö & Återvinning AB
Brandsäkerhetskontroll	Brandsäkra Norden AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Dörrautomatik	Great Security Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnät	Nacka Energi AB
Entremattor	Elis Textil Service AB
Fjärrvärme	Stockholm Exegi AB
Hissar	Kone AB
IMD	Loggamera AB
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Städning	Söder om Söder Kontor och Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service (Wahlings installationservice AB)
Trädgård	Elfströms trädgårdsanläggningar AB
Vatten och sophämtning	Nacka Vatten och Avfall AB

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Medlem i samfällighet

Sickla Allé Garaget SFF (SAGS)

SAGS bildades 2010 och sköter den dagliga driften av ett garage med 198 platser åt ägarföreningarna BRF Tryckeriet (46,97%), BRF Sjöstugan (37,88%) och BRF Utsikten (15,15%). SAGS leds av en styrelse med en representant från vardera föreningen.
Brf Sjöstugan disponerar 75 platser och administrationen kring uthyrning av platser sköts av styrelsen. Under 2025 har Brf Sjöstugan fått en vinstutdelning på 172 878 kr från denna samfällighet.

Sickla Allé Samfällighetsförening (SASF)

SASF förvaltar infartsgatan och vändplan med belysning, belysning på gångväg från vändplan upp mot Järlaleden, vissa gång och cykelvägar, befintlig dagvattenledning samt gästparkingsplatser inom området. Föreningen bildades 2009 av Brf Färgeriet (24,01%), Brf Ångslupen (11,89%), Brf Vintervägen (10,13%), Brf Sjöstugan (17,62%), Brf Utsikten (19,60%) samt Brf Tryckeriet (16,74%) och leds av en styrelse med en representanter från respektive förening. För samfälligheten finns en 10-årig underhållsplan enligt vilken de deltagande föreningarna åtagit sig att svara för sin respektive andel. Under 2025 har Brf Sjöstugan fått en vinstutdelning på 35 242 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften exklusive vidaredebitering av elkostnader uppgick till 970 kr per kvm boyta och år, vilket kan jämföras med 951 kr föregående år. Avgiften höjdes med 2% den 1 januari 2025, men avgiften för 2026 är oförändrad. Styrelsen kommer fortsätta vara återhållsam med icke nödvändiga utgifter och ser löpande över avtal med befintliga leverantörer för att hålla kostnaderna nere. Resultat exkl. avskrivningar per kvadratmeter boyta blev 266 kr, jämfört med budgeterat 203 kr och föregående år 273 kr. Lägre räntekostnader än budgeterat är den främsta orsaken till ett bättre resultat. Under de senaste fem åren har föreningen genererat ett genomsnittligt resultat exkl. avskrivningar på 242 kr. Överskottet har framför allt använts till amortering, och föreningen har under de senaste fem åren amorterat 9,1 miljoner, varav 1,8 miljoner under 2025. Likviditeten är fortsatt god, och vid årets slut fanns 2,9 miljoner (föregående år 3,0 miljoner) i tillgängliga likvida medel, vilket innebär att föreningen kommer fortsätta amortera så länge medel inte behövs för större investeringar. Föreningens lån på sammanlagt 53 miljoner kr är uppdelat på fyra lån, se vidare not 16. Lån per kvadratmeter boyta vid årets slut var 7 892 kr (föregående år 8 170 kr). Föreningens totala yta innehåller ett garage på 1 500 kvadratmeter som förvaltas av en samfällighet gemensamt med andra föreningar och vars underhåll och driftskostnader finansieras med intäkter i samfälligheten.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft två städdagar tillsammans med grannföreningen Brf Tryckeriet där våra medlemmar bland annat bidragit till förbättringar av vår gemensamma innergård. Medlemmar har också med stort engagemang fortsatt arbetet med att ta hand om trädgården vid Sickla Alle 21.

Fastighetens underhållsplan kommer ses över under 2026, i samband med övergången till K3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 044 546	6 789 692	6 133 626	5 577 114
Resultat efter fin. poster	-128 100	-84 390	-404 273	-341 593
Soliditet (%)	73	72	72	71
Yttre fond	3 114 113	2 946 488	2 778 863	2 619 308
Taxeringsvärde	232 897 000	233 000 000	233 000 000	233 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 027	998	902	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	95,7	91,6	92,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 892	8 170	8 422	8 669
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 449	6 676	6 882	7 084
Sparande / kvm totalyta, kr	240	223	189	196
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	65	71	105
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	107	105	101	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	76	56	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	246	228	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,13	2,07	0,74
Räntekänslighet (%)	7,68	8,19	9,34	10,71

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 (totalt 380 418 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

Årets resultat är en förlust eftersom årsavgifterna inte täcker hela kostnaden för avskrivningar. Styrelsen bedömer dock att sparandet (definierat som resultat före avskrivningar) ligger på en nivå som är tillräcklig för att möta kommande underhåll.

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	2 946 488	-	167 625	3 114 113
Balanserat resultat	-10 856 999	-84 390	-167 625	-11 109 015
Årets resultat	-84 390	84 390	-128 100	-128 100
Eget kapital	**147 640 098**	**0**	**-128 100**	**147 511 998**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 109 015
Årets resultat	-128 100
Totalt	**-11 237 115**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Att från yttre fond i anspråk ta	-194 573
Balanseras i ny räkning	-11 210 167
	-11 237 115

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

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 044 546	6 789 692
Övriga rörelseintäkter	3	230 610	200 523
Summa rörelseintäkter		**7 275 156**	**6 990 215**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 683 149	-3 592 218
Övriga externa kostnader	9	-237 724	-190 083
Personalkostnader	10	-208 340	-201 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 905 168	-1 917 120
Summa rörelsekostnader		**-6 034 382**	**-5 901 061**
RÖRELSERESULTAT		**1 240 774**	**1 089 154**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 669	18 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 374 543	-1 191 980
Summa finansiella poster		**-1 368 874**	**-1 173 544**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-128 100**	**-84 390**
ÅRETS RESULTAT		**-128 100**	**-84 390**

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	198 892 140	200 797 308
Pågående projekt	13	0	5 670
Summa materiella anläggningstillgångar		**198 892 140**	**200 802 978**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**198 892 140**	**200 802 978**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 298	22 800
Övriga fordringar	14	2 410 000	2 662 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	285 910	196 561
Summa kortfristiga fordringar		**2 727 208**	**2 882 103**
Kassa och bank			
Kassa och bank		517 643	345 965
Summa kassa och bank		**517 643**	**345 965**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 244 851**	**3 228 068**
SUMMA TILLGÅNGAR		**202 136 991**	**204 031 046**

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		3 114 113	2 946 488
Summa bundet eget kapital		**158 749 113**	**158 581 488**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 109 015	-10 856 999
Årets resultat		-128 100	-84 390
Summa fritt eget kapital		**-11 237 115**	**-10 941 390**
SUMMA EGET KAPITAL		**147 511 998**	**147 640 098**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 460 000	31 300 000
Summa långfristiga skulder		**18 460 000**	**31 300 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 458 000	23 478 000
Leverantörsskulder		219 221	206 452
Skatteskulder		338 920	359 150
Övriga kortfristiga skulder		7 080	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 141 772	1 047 346
Summa kortfristiga skulder		**36 164 993**	**25 090 948**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**202 136 991**	**204 031 046**

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 240 774**	**1 089 154**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 905 168	1 917 120
	3 145 942	**3 006 274**
Erhållen ränta	5 669	18 436
Erlagd ränta	-1 374 186	-1 320 094
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 777 425**	**1 704 616**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 532	208 502
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 688	50 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 775 581**	**1 963 844**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	5 670	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**5 670**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 860 000	-1 688 507
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 860 000**	**-1 688 507**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-78 749**	**275 337**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 975 457**	**2 700 121**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 896 708**	**2 975 457**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöstugan 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	1,08 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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.

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 506 952	6 379 188
Hyresintäkter, lokaler	18 039	14 688
Intäktsreduktion	0	-16 278
El	515 394	410 702
Övriga intäkter	4 161	1 392
Summa	**7 044 546**	**6 789 692**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	230 611	200 524
Summa	**230 610**	**200 523**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 379	49 424
Besiktning och service	359 569	273 346
Städning	111 388	107 658
Trädgårdsarbete	112 627	95 662
Övrigt	0	30 477
Snöskottning	29 206	47 895
Summa	**665 169**	**604 461**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	12 138
Tvättstuga	8 312	20 316
Soprum/miljöanläggning	1 219	1 610
Dörrar och lås/porttele	1 262	8 833
VA	92 776	91 390
Värme	13 101	8 075
Ventilation	31 159	68 515
El	3 981	0
Hissar	105 786	112 164
Försäkringsärende/vattenskada	0	96 406
Summa	**257 597**	**419 447**

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	36 760	0
VA	157 813	0
Summa	**194 573**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	550 304	533 985
Uppvärmning	879 145	860 348
Vatten	612 524	620 467
Sophämtning	145 671	151 337
Summa	**2 187 644**	**2 166 137**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 467	67 122
Kabel-TV	55 776	59 946
Bredband	92 160	91 200
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	156 890	182 030
Summa	**378 168**	**402 173**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	80 114	55 357
Förbrukningsmaterial	5 667	7 757
Juridiska kostnader	16 238	3 750
Revisionsarvoden	27 000	25 375
Ekonomisk förvaltning	102 568	97 844
Konsultkostnader	6 138	0
Summa	**237 724**	**190 083**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	153 999	148 598
Löner, arbetare	17 200	7 200
Sociala avgifter	37 141	45 842
Summa	**208 340**	**201 640**

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 366 397	1 183 666
Övriga räntekostnader	8 146	8 314
Summa	**1 374 543**	**1 191 980**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 815 853	222 815 853
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**222 815 853**	**222 815 853**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 018 545	-20 101 425
Årets avskrivning	-1 905 168	-1 917 120
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 923 713**	**-22 018 545**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**198 892 140**	**200 797 308**
I utgående restvärde ingår mark med	*54 200 000*	*54 200 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 897 000	150 000 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	83 000 000
Summa	**232 897 000**	**233 000 000**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	5 670	5 670
Omfört till Byggnad	-5 670	0
Summa pågående arbeten	**0**	**5 670**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	406	515
Skattefordringar	30 529	30 529
Övriga fordringar	0	2 206
Transaktionskonto	1 323 433	1 632 429
Räntekonto	1 055 632	997 063
Summa	**2 410 000**	**2 662 742**

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 357	53 458
Försäkringspremier	74 023	71 467
Kabel-TV	14 151	13 953
Bredband	0	23 040
Förvaltning	34 379	34 643
Summa	**285 910**	**196 561**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-19	2,339 %	9 390 000	11 250 000
Nordea Hypotek	2026-12-17	2,275 %	12 148 000	12 148 000
Nordea Hypotek	2027-09-15	2,71 %	18 500 000	18 500 000
Nordea Hypotek	2026-03-17	0,85 %	12 880 000	12 880 000
Summa			**52 918 000**	**54 778 000**
Varav kortfristig del			34 458 000	23 478 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 198 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 777	0
Städning	0	0
El	66 958	70 104
Uppvärmning	122 911	118 014
Utgiftsräntor	86 345	85 988
Vatten	53 851	0
Löner	171 200	159 600
Sociala avgifter	53 791	50 146
Förutbetalda avgifter/hyror	558 939	543 494
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	**1 141 772**	**1 047 346**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 730 000	70 730 000

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Nacka

Anneli Bjuvgård
Ordförande

Daniel Dahlin
Styrelseledamot

Birgitta Hagström
Styrelseledamot

Katarina Wigart
Styrelseledamot

Kjell Briding
Styrelseledamot

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

William Lindström
Revisor

HkefciqXjWI-SJf9iqXsZe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.03.2026 11:33

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.03.2026 06:54

DOCUMENT ID:
SJf9iqXsZe

ENVELOPE ID:
HkefciqXjWl-SJf9iqXsZe

DOCUMENT NAME:
Brf Sjöstugan, 769611-4276 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
2442ec236f93f013483242bfd2cf3e55292fe698aa659f3deee62b5c9cd78a2ca3394975b1f6eda149ef94911e6f5eba9244bb185148a048b50c2cd66bf6f6d3

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. **Anna Katarina Wigart**	**Signed**	**27.03.2026 08:07**	**eID**	**Swedish BankID**
wigart.katarina@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 08:06	Low	IP: 194.16.68.129
2. **ANNELI BJUVGÅRD**	**Signed**	**27.03.2026 11:38**	**eID**	**Swedish BankID**
info@maxitconsulting.se	Authenticated	27.03.2026 11:25	Low	IP: 188.151.194.187
3. **Daniel Kaj Andreas Dahlin**	**Signed**	**27.03.2026 11:56**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.dahlin@optimizely.com	Authenticated	27.03.2026 11:55	Low	IP: 95.194.213.42
4. **KJELL BRIDING**	**Signed**	**27.03.2026 11:58**	**eID**	**Swedish BankID**
bridingkjell@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 11:56	Low	IP: 94.234.91.107
5. **Helen Birgitta Hagström**	**Signed**	**27.03.2026 15:34**	**eID**	**Swedish BankID**
bhag5502@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 15:33	Low	IP: 109.104.10.156
6. **WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**30.03.2026 11:33**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	30.03.2026 11:27	Low	IP: 83.248.225.31

* 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 Sjöstugan

Org.nr 769611-4276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

ryz9jcms-l-ryG5s97i-x

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ryz9jcms-l-ryG5s97i-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.03.2026 11:33

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.03.2026 06:54

DOCUMENT ID:
ryG5s97i-x

ENVELOPE ID:
ryz9jcms-l-ryG5s97i-x

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sjöstugan 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
e1b7f51b6fd3759cf5aae867343535819edb916e3e42f7c9f6809e9875289c4d8c50c6fc1ba16c063610ddc2562203719bc2d244a2c098ede859bc49222d5dcb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	30.03.2026 11:33	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	30.03.2026 11:27	Low	IP: 83.248.225.31

* 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