Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades den 3 april 2024.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 350,5 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser. 30 av parkeringsplatserna är utrustade med laddboxar. Föreningen äger 33/50 delar av garage, en lokalyta om 1162 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar inte tillägget.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen delar garage och gård med Brf Konvojen (Konvojen 2). Styrelserna samarbetar kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse, nyinvesteringar och förvaltning av gården. Anläggningsförättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.
Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2025 till 1 724 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 435 136 000 kr, varav markvärde 190 336 000 kr. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 10 008 000 kr, varav föreningen äger 33 / 50 andelar. Det motsvarar 6 605 280 kr.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB för teknisk förvaltning av fastigheten. De ansvarar bl a för att aktiviteter enligt föreningens underhållsplan genomförs. Föreningen har även fastighetsskötselavtal med Energibevakning AB samt med Recompany AB för skötsel av kretsloppsrum.

Brandskydd
Föreningen tecknade i november 2024 avtal med brandsäkerhetsföretaget Brandsäkra för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA). Fram till dess hade föreningen avtal med brandsäkerhetsföretaget Presto.

Bredband
Föreningen tillhandahåller genom Telenor Sverige AB internet, fast telefoni samt ett grundutbud av TV-kanaler och som ingår i månadsavgiften.

Ekonomisk plan
Föreningens ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 3 april 2007.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond
Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För 2025 motsvarar detta cirka 1 305 tkr. Föreningen har dock en långsiktig underhållsplan, varför avsättning och ekonomisk planering även baseras på det bedömda framtida underhållsbehovet enligt planen. Den uppdaterade 50-åriga underhållsplanen indikerar ett genomsnittligt långsiktigt underhållsbehov om cirka 3 500 tkr per år. Styrelsen bedömer därför att föreningen långsiktigt behöver upprätthålla ett årligt positivt kassaflöde om cirka 2 700 tkr för att kunna finansiera planerat underhåll och samtidigt säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Framtida större underhållsåtgärder kan komma att finansieras genom kombination av kassaflöde, avgiftanpassningar och extern upplåning.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande och sträcker sig 50 år framåt.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Joel Bibrant, ordförande	
	Lilian Martinez	
	Adis Sabic	
	David Wessman	
	Lena Houghton	(avgått 2026-02-06)
	Ingemar Larsson	(avgått 2026-03-25)
Suppleanter	Martin Trost	

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam försäkring.

Revisor
Ordinarie revisor: Peter Lindqvist, revisor, Borev Revision AB
Revisorssuppleant: utsedd av Borev Revision AB

Valberedning
Ulf Norén och Ulf Karbin

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsens arbete huvudsakligen fokuserat på att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet, effektiv förvaltning samt uppföljning av underhålls- och tekniska frågor.

Ekonomi och finansiering

Styrelsen har under året genomfört en översyn av föreningens finansiering där omläggning av föreningens lån beslutats och genomförts i syfte att anpassa räntebindning och villkor till de rådande marknadsförutsättningar samt minska ränterisken. Vidare har föreningen genomfört en omräkning av mervärdesskatt. Detta medförde en retroaktiv återbetalning från Skatteverket som stärkte föreningens likviditet. Styrelsen har även beslutat att inte genomföra någon generell avgiftshöjning vid årsskiftet 2025–2026 utan inväntar i stället att se resultatet av 2026-års omförhandling på lån vars avtal löper ut under det kommande året.

Förvaltning och avtal

Under året har flera av föreningens avtal setts över. I samband med detta beslutade styrelsen att säga upp en del mindre avtal efter bedömning av kostnad kontra nytta. Styrelsen har även omförhandlat föreningens avtal för kommunikationstjänster. Det nya avtalet innebär att föreningen tillhandahåller en uppgraderad bredbandstjänst som ingår i årsavgiften, medan tidigare även inkluderade tjänster för telefoni och TV som nu utgått. Förändringen innebar en lägre årlig kostnad för föreningen med cirka två tredjedelar jämfört med tidigare år. Arbetet med att utveckla styrelsens interna rutiner och digitala arbetsverktyg har fortsatt under året och styrelsen har infört Boappa för att effektivisera kommunikationen med föreningens medlemmar.

Fastighetsunderhåll och tekniska åtgärder

Fastighetsförvaltningen har under 2025 omfattat både löpande drift och planerade åtgärder enligt underhållsplanen. Stamspolning genomfördes under året, vilket följdes av ett antal jourutryckningar. Styrelsen fattade beslut om kostnadsfördelning mellan föreningen och berörda medlemmar utifrån ansvarsfördelning.
Vidare har frågor kopplade till brandskydd, ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i lokaler behandlats, liksom åtgärder i gemensamma utrymmen.
Under året fattades även beslut om nyinstallation av elbilsladdare med nya laddboxar för att säkerställa fortsatt funktion och korrekt avläsning av elförbrukning. Styrelsen har ansökt och beviljats statligt stöd för laddinfrastruktur. Förändringar har även genomförts på föreningens innergård. I samarbete med angränsande bostadsrättsförening beslutades att ta bort befintliga lekredskap och sandlåda. Åtgärden genomfördes i syfte att förenkla skötsel och minska framtida underhållskostnader samt anpassa utemiljön efter nuvarande behov.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 189 (190) medlemmar. Under året har 16 (22) medlemmar tillträtt samt 15 (23) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (16) antal överlåtelser. 4 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	10 351	9 796	8 586	7 923
Resultat efter finansiella poster	1 417	-576	-2 712	-1 300
Soliditet %	67,51	67,23	66,99	66,97
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	974	902	764	682
Skuldsättning per kvm (kr)	10 611	10 727	10 848	11 004
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/)	12 517	12 654	12 797	12 981
Sparande per kvm (kr)	346	266	201	217
Räntekänslighet (%)	12,85	14,03	16,74	19,02
Energikostnad per kvm (kr)	127	130	142	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,39	73,68	71,37	69,18
Genomsnittlig skuldränta %	3	3	2	1
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	24	23	23	23
Fastighetens belåningsgrad %	32	32	32	32
Årets resultat exkl. avskrivningar (tkr)	4 394	2 386	227	1 668

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Genomsnittlig skuldränta %
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad %
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	5 085 447	-20 801 704	-576 170	**223 797 573**
Disposition av föregående års resultat:			3 247 271	-3 823 440	576 170	**1**
Årets resultat					1 416 979	**1 416 979**
Belopp vid årets utgång	**171 742 740**	**68 347 260**	**8 332 718**	**-24 625 144**	**1 416 979**	**225 214 553**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 625 145
årets vinst	1 416 979
	-23 208 166

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 500 000
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-230 816
i ny räkning överföres	-26 477 350
	-23 208 166

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 351 309	9 796 306
Övriga rörelseintäkter	2	1 817 342	620 211
Summa rörelseintäkter		**12 168 651**	**10 416 517**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 328 463	-3 753 623
Övriga externa kostnader	4	-949 818	-1 079 087
Personalkostnader	5	-282 728	-306 248
Avskrivningar		-2 977 491	-2 962 601
Summa rörelsekostnader		**-7 538 500**	**-8 101 559**
Rörelseresultat		**4 630 151**	**2 314 958**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 831	20 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 299 003	-2 911 165
Summa finansiella poster		**-3 213 172**	**-2 891 128**
Resultat efter finansiella poster		**1 416 979**	**-576 170**
Årets resultat		**1 416 979**	**-576 170**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	326 620 346	329 507 354
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 831	35 969
Summa materiella anläggningstillgångar		**326 651 177**	**329 543 323**
Summa anläggningstillgångar		**326 651 177**	**329 543 323**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		131 282	43 730
Övriga fordringar	8	5 787 486	2 353 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 998	152 320
Summa kortfristiga fordringar		**6 051 766**	**2 549 919**
Kassa och bank			
Kassa och bank		884 810	781 144
Summa kassa och bank		**884 810**	**781 144**
Summa omsättningstillgångar		**6 936 576**	**3 331 063**
SUMMA TILLGÅNGAR		**333 587 753**	**332 874 386**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		8 332 718	5 085 447
Summa bundet eget kapital		**248 422 718**	**245 175 447**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 625 145	-20 801 704
Årets resultat		1 416 979	-576 170
Summa fritt eget kapital		**-23 208 166**	**-21 377 874**
Summa eget kapital		**225 214 552**	**223 797 573**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 355 000	56 900 000
Summa långfristiga skulder		**42 355 000**	**56 900 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	63 040 000	49 650 000
Depositionsavgifter		635 556	446 446
Leverantörsskulder		232 027	365 997
Skatteskulder		817 246	758 976
Övriga skulder		15 850	48 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 277 522	907 186
Summa kortfristiga skulder		**66 018 201**	**52 176 813**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**333 587 753**	**332 874 386**

Förändring av likvida medel

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 416 979	-576 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 977 491	2 962 601
Förändring skatteskuld/fordran		58 270	13 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**4 452 740**	**2 400 196**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 736 939	87 056
Förändring av kortfristiga skulder		393 119	-282 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 108 920**	**2 204 322**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-85 345	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-85 345**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 155 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 155 000**	**-1 200 000**
Årets kassaflöde		**1 868 575**	**1 004 322**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 115 857	2 111 534
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**4 984 432**	**3 115 856**

Noter
Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Bergvärme	3,33%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%
Installationer	10%

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	8 200 947	7 594 090
Hyror lokaler	1 240 835	1 283 181
P-plats och garage	862 527	870 623
Hyresintäkter, övriga objekt	47 000	48 413
	10 351 309	**9 796 307**

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
El, moms	76 288	66 945
Laddstolpar el-bilar	282 350	231 200
El, ej moms	0	-1 756
Avfallshantering, moms	57 746	62 580
Övernattnings-/gästlägenhet	101 619	79 262
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	68 231	51 316
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	25 215	18 611
Ersättning från hyresgäst	0	42 310
Försäkringsersättningar	13 369	49 267
Övriga fakturerade kostn, moms	0	20 476
Återbetalning moms	1 192 524	0
	1 817 342	**620 211**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	199 705	175 870
Trädgårdsskötsel	102 794	84 711
Kostnader i samband med städdagar	607	
Städkostnader	186 717	187 343
Städning extradebiteringar	35 216	35 271
Hyra av entrémattor	40 727	32 412
Snöröjning/sandning	55 844	67 829
Takskottning	7 738	9 756
Sotning	0	2 743
Systematiskt brandskyddsarbete	903	43 961
Serviceavtal - service av garageport	23 346	2 926
Serviceavtal - Enstar	76 586	78 687
Hisskostnader	114 822	108 048
Serviceavtal - porttelefoner	60 936	73 447
Besiktningskostnader	7 286	8 754
Sopsugsanläggning	143 844	143 843
Reparationer	328 518	448 263
Planerat underhåll	230 816	252 729
Fastighetsel	815 491	906 279
Vatten och avlopp	425 593	387 290
Avfallshantering	153 566	218 341
Försäkringskostnader	69 632	129 894
Bredband	229 896	330 634
Hyra för kontorslokal	600	6 597
Förbrukningsinventarier	0	3 702
Förbrukningsmaterial	14 380	8 358
Myndighetskrav	2 900	5 935
	3 328 463	**3 753 623**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	221 440	179 910
Fastighetsavgift	213 776	202 120
Datorkommunikation	182	2 170
Kreditupplysning	16 220	12 976
Hemsida	1 808	1 228
Porto	751	307
Föreningsgemensamma kostnader	5 210	1 725
Revisionsarvode	23 163	22 593
Ekonomisk förvaltning	228 402	204 877
Tekn. förvaltning grundavtal & extra debitering	149 668	330 275
Avgifter Bolagsverket	800	2 400
Bankkostnader	1 884	0
Konsultarvoden	0	9 300
Juridisk konsultation	26 987	60 638
Övriga externa tjänster	18 890	23 032
Medlems-/föreningsavgifter	17 270	8 680
Övriga poster	23 367	1 299
Konst. förlust hyres/avg.fordr/andra kundfordr.	0	15 557
	949 818	**1 079 087**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	220 786	229 200
Arvode valberedning	5 500	5 500
Sociala avgifter på arvoden	56 442	71 548
	282 728	**306 248**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 092 772	273 092 772
Inköp:	85 345	0
Försäljningar/utrangeringar	-15 360	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**273 162 757**	**273 092 772**
Ingående avskrivningar	-33 585 418	-30 627 955
Årets avskrivningar	-2 956 993	-2 957 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-36 542 411**	**-33 585 418**
Utgående redovisat värde	**236 620 346**	**239 507 354**
Bokfört värde byggnader	236 620 346	239 507 354
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	326 620 346	**329 507 354**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 981	357 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**357 981**	**357 981**
Ingående avskrivningar	-322 012	-316 874
Årets avskrivningar	-5 138	-5 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-327 150**	**-322 012**
Utgående redovisat värde	**30 831**	**35 969**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 659 509	278
Andra kortfristiga fordringar	28 356	18 878
Avräkningskonto förvaltare	4 099 621	2 334 713
	5 787 486	**2 353 869**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	34 816	0
Bredband	27 676	82 658
Ekonomisk förvaltning	41 329	38 712
Underhållsavtal	19 591	17 816
Medlems/föreningsavgifter	7 730	8 590
Service	1 856	4 544
	132 998	**152 320**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,998	2027-03-25	16 150 000	16 150 000
Swedbank	3,570	2026-03-25	24 000 000	24 000 000
Stadshypotek	3,500	2026-03-30	9 650 000	9 850 000
Stadshypotek	2,244	2026-03-31	5 600 000	15 600 000
SBAB	3,020	2027-03-15	16 565 000	16 700 000
Stadshypotek	2,320	2026-12-01	1 080 000	1 080 000
Stadshypotek	2,820	2026-12-30	22 350 000	23 170 000
Stadshypotek	2,970	2028-03-30	10 000 000	0
			105 395 000	**106 550 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			-63 040 000	-48 450 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	11 487	15 518
Styrelsearvoden	114 601	114 601
Beräknade sociala avgifter	36 872	36 872
Förutbetalda hyror och avgifter	864 045	388 180
Fastighetsskötsel	2 962	10 734
Fastighetsel	96 016	109 145
Vatten	69 340	152 205
Avfallshantering	11 293	1 706
Städkostnader	19 312	14 506
Snöröjning	2 474	4 086
Porttelefoner serviceavtal	15 121	15 175
Löpande reparationer	12 249	22 707
Ber arvode för revision extern	19 000	19 000
Upplupna arvoden valberedning	2 750	2 750
	1 277 522	**907 185**

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
	112 600 000	**112 600 000**

Årsredovisningen har beslutats 27 maj 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrift

Joel Bibrant
Ordförande

Lilian Martinez

David Wessman

Adis Sabic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Sjöstaden_3.pdf

Kvittensen skapad: 2026-06-01 10:10:47

Dokumentet är undertecknat av:

ADIS SABIC (19951019XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 07:53:17
DAVID WESSMAN (19940325XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-29 11:15:11
KARL JOEL BIBRANT (19721105XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 08:04:08
LILIAN ARAOS MARTINEZ (19800729XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-01 00:33:01
Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2026-06-01 10:10:47

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Sjöstaden_3.pdf (174199 byte)

1D969E2B1E0F1A277ADEF80771A0A34BD096D32EDD21EB2FF10FE197A519C28B37F9E0C86DEEB5E61656
BFCC73F309274156C73018F31FF3487E014E88CD93A8

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3, org.nr 769612-0794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31.

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.

SyoK625ezx-SJxoF625lMe

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 Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

SyoK625ezx-SJxoF625lMe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.06.2026 10:08

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 01.06.2026 10:06

DOCUMENT ID:
SJxoF625lMe

ENVELOPE ID:
SyoK625ezx-SJxoF625lMe

DOCUMENT NAME:
Brf Sjösteden 3 -RB -2025.pdf
2 pages

SHA-512:
ae8d71783d24e4e28ad4930f71559c8c9aeaf905635a5c
d8fa4ec9691c51c9f351a3de378a07ac4b612ecccde747
75e64f8c3bf5b9b38f46487f2071b9012b59

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	01.06.2026 10:08	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	01.06.2026 10:07	Low	IP: 81.230.112.101

* 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