

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sjöviken på Strandängen

769634-6084

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-18.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Terminalen 1 som uppfördes 2022/2023. Fastigheten består av 79 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Strandängsgatan 7-11, Ceciliagatan 56, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
9	1	31
20	2	55
26	3	74-90
15	4	90-111
9	5	115

Total bostadsyta uppgår till 6 227 m².

Total lokalyta uppgår till 2 368 m² och avser garage under mark.

Garaget är uthyrt till bolaget Tosito P och avtalet sträcker sig från 2023-10-01 till och med 2033-09-30.

Fastighetens tekniska status

Föreningen saknar aktuell underhållsplan. Detta gör det svårt att bedöma om årets avsättning till underhållsfonden är tillräcklig för att säkra framtida underhållskostnader. Detta kan komma att påverka respektive bostadsrättsinnehavares framtida årsavgift. Styrelsen har planerat att upprätta en underhållsplan efter genomförd 5-årsbesiktning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder och den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Riksbyggen.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare. I förekommande fall där medlemmar har avtal för laddstolpe med Zimp El så tillkommer en fast kostnad.

Räntegaranti

Föreningen har ingått ett avtal med Tosito Bostadsrättslägenheter AB där Tosito säkerställer föreningens räntekostnader under tiden då avtalet löper. Avtalet löper 230401-260401 och under perioden ersätter Tosito föreningen för räntekostnader överstigande 3,5 %. Avtalet har ett maxtak om 3 000 000 kr för hela avtalsperioden och ett maximalt ersättningsbelopp om 1 500 000 kr per år. Räntegaranti har utgått under perioden 2025-01-01 till 2025-03-31 som avser avtalsperiod 2. Därefter så har snitträntan under resterande del av året som avser avtalsperiod 3 understigit 3,5% och därför har ingen ytterligare räntegaranti utgått.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

79 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-29:

Annika Cederfeldt	Ordförande
Ana Brana Bergshjorth	Ledamot
Lars-Göran Harbom	Ledamot
Maria Rydholm	Ledamot
Johan Wahlgren	Ledamot
Micael Johnsson	Suppleant
Viktor Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Anna Sebenius

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 231	6 004	4 807	180
Resultat efter finansiella poster	-3 014	-2 980	-2 824	-213
Soliditet (%)	73,57	73,63	73,71	37,65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	908	877	702	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,78	86,10	85,55	98,41
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 996	10 067	10 118	27 237
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 797	13 895	13 965	48 315
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	3,61	2,23	0,20
Räntekänslighet (%)	15,19	15,84	19,89	821,63
Sparande per kvm (kr/kvm)	71	90	50	-11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	153	117	15
Driftkostnad per kvm (kr/kvm)	266	335	280	17

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen för 2022 är inte rättvisande då föreningen fortfarande befann sig i projektstadiet och alla kvm därmed inte var upplåtna. Föreningen hade även byggnadskreditivet kvar, vilket resulterar i en hög skuldsättning per kvm. Nyckeltalen rörande intäkter och kostnader för 2023 är missvisande då etapp 2 inte flyttade in förrän i mars.

Nyckeltalen har räknats om från tidigare år då det har tillkommit taxerad yta som avser garage om 2 368 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sedvanligt underhåll utförts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Föreningar under året fått sin inkomstdeklaration och fastighetstaxering omprövad, vilket har lett till skatt på resultatet samt fastighetsskatt på lokal (garaget) för 2023, 2024 och 2025. Enligt beslutet gällande inkomstdeklarationen ska föreningen beskattas på inkomst från sidoverksamheter och den del av försäljning av el till medlemmar som anses vara skattepliktig. Detta har medfört en större post i resultaträkningen som sammanfattar föreningens inkomstskatt för åren 2023, 2024 och beräknad inkomstskatt för 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har efter årets utgång beslutat om en avgiftshöjning om 5%.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnader och det negativa kassaflödet beror dels på oplanerade skatter som har tillkommit efter beslut och dels på återkrav av räntegaranti då det betalats ut för mycket i tidigare period. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	254 160 251	503 000	-3 539 466	-2 979 531	248 144 254
Disposition av föregående års resultat:		259 000	-3 238 531	2 979 531	0
Årets resultat				-3 145 134	-3 145 134
Belopp vid årets utgång	254 160 251	762 000	-6 777 997	-3 145 134	244 999 120

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan. Då en sådan inte finns så har avsättning till yttre underhåll genomförts enligt ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 777 997
årets förlust	-3 145 134
	-9 923 131

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	264 000
i ny räkning överföres	-10 187 131
	-9 923 131

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 231 275	6 004 058
Övriga intäkter	3	286 895	341 842
		6 518 170	6 345 900
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 591 493	-2 162 205
Administrationskostnader	5	-201 092	-211 247
Löner och ersättningar	6	-144 847	-142 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 667 338	-3 676 335
		-6 604 770	-6 192 659
Rörelseresultat		-86 600	153 242
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 731	342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 930 303	-3 133 114
		-2 927 572	-3 132 772
Resultat efter finansiella poster		-3 014 172	-2 979 531
Skatt på årets resultat		-130 962	0
Årets resultat		-3 145 134	-2 979 531

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	330 482 872	334 210 195
		330 482 872	334 210 195
Summa anläggningstillgångar		330 482 872	334 210 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	490
Övriga fordringar		346 758	364 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 450	165 370
		517 678	529 998
<i>Kassa och bank</i>		2 027 132	2 267 868
Summa omsättningstillgångar		2 544 810	2 797 866
SUMMA TILLGÅNGAR		333 027 682	337 008 061

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 160 251	254 160 251
Fond för yttre underhåll		762 000	503 000
		254 922 251	254 663 251
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 777 997	-3 539 466
Årets resultat		-3 145 134	-2 979 531
		-9 923 130	-6 518 996
Summa eget kapital		244 999 121	248 144 255
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	44 000 000
Summa långfristiga skulder		0	44 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	85 913 716	42 524 162
Leverantörsskulder		235 058	184 511
Aktuella skatteskulder		292 138	356 984
Övriga skulder		33 364	210 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 554 285	1 587 566
Summa kortfristiga skulder		88 028 561	44 863 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 027 682	337 008 061

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 014 172	-2 979 531
Justeringar för avskrivningar	3 667 338	3 676 335
Betald inkomstskatt	-130 962	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	522 204	696 804
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	12 320	203 753
Förändring av leverantörsskulder	50 547	-1 193 315
Förändring av kortfristiga skulder	-275 346	936 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	309 725	643 388
Investeringsverksamheten		
Momsavdrag solceller	59 985	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	59 985	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-610 446	-435 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-610 446	-435 892
Årets kassaflöde	-240 736	207 496
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 267 868	2 060 373
Likvida medel vid årets slut	2 027 132	2 267 868

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Då en sådan inte finns så har avsättning till yttre underhållsfond genomförts enligt ekonomisk plan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Balkonger	50
Tak	40
El inkl stammar	25
Ventilation	25
Hissar	20
Styr och övervakning	15
Solceller	20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 262 598	5 012 172
Hysesintäkter gästlägenhet (medlemmar)	26 804	28 075
Debiterad elförbrukning	222 408	380 748
Garage Tosito P	547 523	512 358
Internet	169 692	70 705
Hysesintäkter gästlägenhet (extern part)	2 250	0
	6 231 275	6 004 058

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och renhållning.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	7 350	12 897
Pantsättningsavgift	5 277	9 072
Andrahandsavgift	27 199	28 071
Bastuavgift	148 588	154 203
Laddstolpe	52 959	50 368
Laddstolpe förbrukning	19 560	72 461
Övriga intäkter	25 962	14 770
	286 895	341 842

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	563 662	547 128
Värme	606 796	517 553
Vatten	285 032	251 686
Renhållning	178 703	182 767
Försäkring	115 121	103 224
Kabel-TV	67 068	27 945
Förbrukningsmaterial	1 665	2 495
Övriga fastighetskostnader	58 558	67 683
Snöröjning och sandning	20 406	33 124
Fastighetsskötsel	134 064	167 332
Serviceavtal	57 661	53 980
Laddstolpar	54 860	48 422
Internet	135 120	72 576
Städning	10 580	13 088
	2 289 296	2 089 003
Reparationer och underhåll	88 197	73 201
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	214 000	0
	2 591 493	2 162 205

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	141 200	122 310
Revision	0	25 000
Övriga förvaltningskostnader	22 725	53 148
Telekommunikation	2 835	2 572
Förvaltningsavtal extradebitering	8 832	8 217
Revisionsarvoden	25 500	0
	201 092	211 247

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 298
Löner fastighetsskötsel	51 420	51 420
Arbetsgivaravgifter	34 627	34 154
	144 847	142 872

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	341 238 217	341 238 217
Omklassificeringar	-59 985	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 178 232	341 238 217
Ingående avskrivningar	-7 028 022	-3 351 687
Omklassificeringar	5 998	0
Årets avskrivningar	-3 673 336	-3 676 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 695 360	-7 028 022
Utgående redovisat värde	330 482 872	334 210 195
Taxeringsvärden byggnader	167 000 000	63 246 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	26 000 000
	195 000 000	89 246 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 47569273	3,82	2026-05-28	22 000 000	22 000 000
SEB 47569303	3,82	2026-05-28	22 000 000	22 000 000
SEB 47569311	2,39	2026-05-28	22 000 000	22 000 000
SEB 47569338	2,39	2026-05-28	19 913 716	20 524 162
			85 913 716	86 524 162
Kortfristig del av långfristig skuld			85 913 716	42 524 162

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 785 000 kr. (435 892 kr)

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden	58 800	57 300
Upplupna sociala avgifter	18 474	18 003
Upplupna räntekostnader	674 391	799 979
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	241 653	242 847
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	560 967	469 437
	1 554 285	1 587 566

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Terminalen 1	87 178 000	87 178 000
	87 178 000	87 178 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Annika Cederfeldt Jiveby
Ordförande

Maria Rydholm

Johan Wahlgren

Lars-Göran Harbom

Ana Brana Bergshjorth

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

Anna Sebenius
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 09:49

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 24.03.2026 16:52

DOCUMENT ID:

HyIMUXEejWe

ENVELOPE ID:

r1zLQ4giZg-HyIMUXEejWe

DOCUMENT NAME:

198 Brf Sjövikén på Strandängen Årsredovisning 2025.pdf

14 pages

SHA-512:

2142384905e35a1260cadc86a46e8594a1fe65b8c1d2b718245fd7aa1a3a1291860e090d38e18639cf53435c551b78b444e05c593f49c951f85cfe0d35f47acd

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. Kjell Lars-Göran Harbom harbomlasse@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:04 24.03.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/21) IP: 94.234.64.229
2. Anna Maria Rydholm maria.rydholm82@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:37 24.03.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/18) IP: 80.244.196.81
3. JOHAN WAHLGREN johan.wahlgren7@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 08:45 26.03.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/27) IP: 95.194.129.86
4. PIA ANNIKA CEDERFELD T JIVEBY annika.cederfeldt@outlook.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 16:02 30.03.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 193.14.229.10
5. ANA BRANA BERGSHJORTH ana.brana.a@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 08:34 07.04.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/20) IP: 80.244.196.120
6. Anna Katarina Sebenius anna@unarevision.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 09:49 07.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/24) IP: 85.24.134.81

* 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



PAeS
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen
Org.nr. 769634-6084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikens på Strandängen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 (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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöviken på Strandängen 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Sebenius

Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

