

Årsredovisning 2025

Brf Sjöträdgården

702001-9423



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöträdgården

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-04-15 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Maltesholm 1	1955	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 829 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Sääf	Ordförande
Åke Eriksson	Styrelseledamot
David Crafoord	Styrelseledamot
Joel Pirard	Styrelseledamot
Jonas Ingemarsson	Ledamot
Mette Pettersson	Styrelseledamot
Valdemar Erik Robert Grill	Styrelseledamot
Sara Gregorsson	Suppleant

Valberedning

Patrick Stevens

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse. Firman av två i förening.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Råvisor AB
Siri Lundberg Intern Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2015	●	Värmesystemet: Installation av tryckhållning- och avgasningsanläggning Installation av fibernät
2016	●	Renovering av betongtrappor
2017	●	Byte till fjärravlästa mätare för vatten- och värmeförbrukning
2018-2019	●	Radon: översyn och åtgärder
2019-2020	●	Renovering av staket
2020	●	Renovering av elsystemet under garagelängan
2022	●	Takbesiktning, besiktning av garageportarnas upphängnismekanism, samt andra bedömningar Säkerhetsöversyn av träd Lagning och målning av puts, slutförande av projekt Trädplantering enligt trädplan Målning av fasader, garage
2023	●	Beskärning av träd Brandsäkring av undercentralen
2024	●	Stegvis underhåll av rör under garagelängan Asfaltlagning
2024-2025	●	Fönsterrenovering
2025	●	Spolning och slamsugning Takinventering

Planerade underhåll

2026	● Underhåll av betongtrappor Renovering av gatubelysning Fasadmålning och åtgärder tak
2026-2028	● Fönsterrenovering Uppdatering av golvvärmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Tingvalla Mark AB

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna året har Brf Sjöträdgården genomfört flera viktiga projekt och förändringar för att förbättra och underhålla föreningens fastigheter.

Under 2025 utfördes fönsterrenovering och ommålning av enplanshusens fasta partier (42 st mindre och 2 större) inklusive målning av vissa fönsterdörrar (6 st) samt vissa mindre justeringar av problem med öppningsbara fönster och kittlagningar.

Arbetet med att förbättra uppvärmningen i föreningen pågår. Efter vintern 2024/2025 betalades kompensation ut till berörda hushåll genom justering av månadsavgifterna. En förstudie har tagits fram för att kartlägga problem och skapa en plan för förbättring av det befintliga värmesystemet. Arbetet med att implementera automatiska debiteringssystem, inledningsvis på årsbasis, är klart.

Den nya leverantören för snöröjning har gjort ett utmärkt jobb och avtalet har förlängts.

Leverantör för trädgårdsskötsel anlätades för att beskära buskar men planerade åtgärder för träd har inte utförts. Det nedtagna körsbärsträdet vid soprummet ska ersättas.

Ett par större eller mindre omfattande vattenskador som belastar föreningen ekonomiskt har inträffat. Har hanterats under året eller är pågående.

Medlemmar har utfört egna förbättringar i samråd och efter godkännande av styrelsen. Styrelsen arbetar med rutiner för ansökan och dokumentation.

Rutinen att kontakta styrelsen via ärendehantering i Nabo har underlättat uppföljning av olika frågor.

Yttertaken av plåt har besiktigats av en oberoende firma och ett åtgärdsprogram med kostnadsbedömning för kommande underhåll har tagits fram.

Träfasader och fönster har inventerats för kommande underhållsbehov.

Gatubelysningen har inventerats och uppgradering av kanalisation och ljuskällor är beställd.

Nytt bokföringssystem, K3, ska införas vilket innebär lagstadgad redovisning av underhåll och dess konsekvenser för föreningens ekonomi. Avgiften för medlemmarna har höjts för att anpassas till kommande underhållskostnader.

Som en del av föreningens tradition har städdagar genomförts både på våren och hösten. Dessa dagar har avslutats med korvgrillning och samvaro på innergården, vilket har bidragit till att stärka gemenskapen inom föreningen. Brf Sjöträdgården är en relativt liten förening som har stor nytta av medlemmarnas engagemang. Många medlemmar bidrar med sin tid och kunskap för att stödja föreningen och dess arbete, något som uppskattas stort.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Stort underhållsprojekt av utvalda fönster har genomförts.

Styrelsen har översatt underhållsplanen från kalkylark till Planima mha Nabo.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56. Under året har styrelsen godkänt 3 överlåtelse.

Under det gångna året har Brf Sjöträdgården genomfört flera viktiga projekt och förändringar för att förbättra och underhålla föreningens fastigheter.

Under 2025 utfördes fönsterrenovering och ommålning av enplanshusens fasta partier (42 st mindre och 2 större) inklusive målning av vissa fönsterdörrar (6 st) samt vissa mindre justeringar av problem med öppningsbara fönster och kittlagningar.

Arbetet med att förbättra uppvärmningen i föreningen pågår. Efter vintern 2024/2025 betalades kompensation ut till berörda hushåll genom justering av månadsavgifterna. En förstudie har tagits fram för att kartlägga problem och skapa en plan för förbättring av det befintliga värmesystemet. Arbetet med att implementera automatiska debiteringssystem, inledningsvis på årsbasis, är klart.

Den nya leverantören för snöröjning har gjort ett utmärkt jobb och avtalet har förlängts.

Leverantör för trädgårdsskötsel anlätades för att beskära buskar men planerade åtgärder för träd har inte utförts. Det nedtagna körsbärsträdet vid soprummet ska ersättas.

Ett par större eller mindre omfattande vattenskador som belastar föreningen ekonomiskt har inträffat. Har hanterats under året eller är pågående.

Medlemmar har utfört egna förbättringar i samråd och efter godkännande av styrelsen. Styrelsen arbetar med rutiner för ansökan och dokumentation.

Rutinen att kontakta styrelsen via ärendehantering i Nabo har underlättat uppföljning av olika frågor.

Yttertaken av plåt har besiktigats av en oberoende firma och ett åtgärdsprogram med kostnadsbedömning för kommande underhåll har tagits fram.

Träfasader och fönster har inventerats för kommande underhållsbehov.

Gatubelysningen har inventerats och uppgradering av kanalisation och ljuskällor är beställd.

Nytt bokföringssystem, K3, ska införas vilket innebär lagstadgad redovisning av underhåll och dess konsekvenser för föreningens ekonomi. Avgiften för medlemmarna har höjts för att anpassas till kommande underhållskostnader.

Som en del av föreningens tradition har städdagar genomförts både på våren och hösten. Dessa dagar har avslutats med korvgrillning och samvaro på innergården, vilket har bidragit till att stärka gemenskapen inom föreningen. Brf Sjöträdgården är en relativt liten förening som har stor nytta av medlemmarnas engagemang. Många medlemmar bidrar med sin tid och kunskap för att stödja föreningen och dess arbete, något som uppskattas stort.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 981 905	2 652 342	2 648 000	2 731 000
Resultat efter fin. poster	-140 608	-311 131	179 741	490 938
Soliditet (%)	45	45	48	44
Yttre fond	1 421 050	1 746 451	1 446 451	1 146 451
Taxeringsvärde	111 333 000	111 333 000	101 810 000	101 810 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	746	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	100,0	0,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	559	583	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	559	583	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	136	102	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	11	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	254	259	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	26	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	293	296	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	4,90	4,60	-
Räntekänslighet (%)	0,72	0,78	-	-

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 vatten (totalt 1 002 563 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Dels har vi utfört ett stort underhållsprojekt av utvalda fönster, kostnad 541 kkr. Föreningen belastas också av att kostnaderna för värme och vatten överstiger intäkterna med ca 70 000 kr. Då det inte har upptagits som en fordran för 2026, då justeringen av vatten-/värmeavgiften sker, påverkar det resultatet negativt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	674 000	-	-	674 000
Upplåtelseavgifter	7 100	-	-	7 100
Fond, yttre underhåll	1 746 451	-	-325 401	1 421 050
Balanserat resultat	577 759	-311 131	325 401	592 029
Årets resultat	-311 131	311 131	-140 608	-140 608
Eget kapital	2 694 179	0	-140 608	2 553 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	592 029
Årets resultat	-140 608
Totalt	451 420

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-70 880
Balanseras i ny räkning	222 300
	451 420

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 981 905	2 652 342
Övriga rörelseintäkter	3	10 802	-4 100
Summa rörelseintäkter		2 992 707	2 648 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 754 952	-2 645 528
Övriga externa kostnader	9	-100 409	-172 859
Personalkostnader	10	-145 885	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 040	-75 105
Summa rörelsekostnader		-3 051 286	-2 893 492
RÖRELSERESULTAT		-58 579	-245 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 384	45 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-86 413	-111 800
Summa finansiella poster		-82 029	-65 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-140 608	-311 131
ÅRETS RESULTAT		-140 608	-311 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	3 552 776	3 602 816
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 552 776	3 602 816
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 552 776	3 602 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 502	17 944
Övriga fordringar	14	27 623	27 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	171 862	157 789
Summa kortfristiga fordringar		217 987	203 233
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 909 534	2 217 037
Summa kassa och bank		1 909 534	2 217 037
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 127 521	2 420 270
SUMMA TILLGÅNGAR		5 680 297	6 023 086

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		681 100	681 100
Fond för yttre underhåll		1 421 050	1 746 451
Summa bundet eget kapital		2 102 150	2 427 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		592 029	577 759
Årets resultat		-140 608	-311 131
Summa fritt eget kapital		451 420	266 628
SUMMA EGET KAPITAL		2 553 570	2 694 179
Avsättningar			
Avsättningar		83 473	83 473
Summa avsättningar		83 473	83 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 549	0
Summa långfristiga skulder		22 549	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 119 502	2 232 247
Leverantörsskulder		157 742	157 138
Skatteskulder		21 291	10 319
Övriga kortfristiga skulder		236 266	389 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	485 903	456 369
Summa kortfristiga skulder		3 020 704	3 245 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 680 297	6 023 086

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-58 579	-245 250
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	50 040	75 105
	-8 539	-170 145
Erhållen ränta	4 384	45 919
Erlagd ränta	-78 903	-117 399
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 058	-241 625
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 754	165 022
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-119 495	104 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-217 307	27 616
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 871	0
Amortering av lån	-101 067	-90 196
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 196	-90 196
ÅRETS KASSAFLÖDE	-307 503	-62 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 217 037	2 279 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 909 534	2 217 037

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöträdgården 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, 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 0,81 %

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 970 664	1 955 030
Vatten	1 002 563	901 407
El	6 888	6 852
Värme	0	-211 143
Övriga intäkter	1 790	196
Summa	2 981 905	2 652 342

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	1
Erhållna bidrag Stockholm Va	10 800	0
Övriga rörelseintäkter	0	-4 101
Summa	10 802	-4 100

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	849
Besiktning och service	36 875	3 736
Trädgårdsarbete	469	140
Snöskottning	43 368	56 214
Övrigt	8 244	22 150
Summa	88 956	83 089

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 503	12 650
Reparationer VA	4 593	38 011
Reparationer Värme	2 860	34 154
Reparationer El	16 275	6 588
Reparationer Gård/Markytor	2 310	0
Försäkringsskador	43 686	2 969
Summa	73 227	94 372

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	340 625
VA	0	31 250
Fönster	541 516	29 538
Gård/markytor	70 880	223 988
Summa	612 396	625 401

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	46 650	41 984
Uppvärmning	972 430	992 263
Vatten	104 503	100 006
Sophämtning	79 864	72 910
Summa	1 203 447	1 207 163

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 199	97 574
Tomträttsavgifter	243 800	182 850
Kabel-TV	51 530	11 707
Bredband	53 640	49 170
Bredband/kabeltv	0	23 414
Arvode Teknisk förvaltning	1 429	0
Fastighetsskatt	319 328	270 788
Summa	776 926	635 503

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	40 779	123 604
Förbrukningsmaterial	3 974	180
Juridiska kostnader	13 113	0
Revisionsarvoden	4 644	0
Ekonomisk förvaltning	37 900	49 075
Summa	100 409	172 859

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 652	0
Sociala avgifter	31 233	0
Summa	145 885	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	86 400	111 613
Övriga räntekostnader	13	187
Summa	86 413	111 800

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 215 796	6 215 796
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 215 796	6 215 796
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 612 980	-2 562 940
Årets avskrivning	-50 040	-50 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 663 020	-2 612 980
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 552 776	3 602 816
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 078 000	41 078 000
Taxeringsvärde mark	70 255 000	70 255 000
Summa	111 333 000	111 333 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	282 250	282 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	282 250	282 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-282 250	-257 185
Årets avskrivning	0	-25 065
Utgående ackumulerad avskrivning	-282 250	-282 250
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 623	27 500
Summa	27 623	27 500

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245	245
El	8 778	0
Försäkringspremier	74 038	70 179
Kabel-TV	13 012	12 870
Tomträtt	60 950	60 950
Bredband	4 470	4 470
Förvaltning	10 369	9 075
Summa	171 862	157 789

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	3,06 %	901 926	901 926
Swedbank	2026-01-28	3,06%	901 925	901 925
Swedbank	2026-01-28	3,06 %	338 200	428 396
Summa			2 142 051	2 232 247
Varav kortfristig del			2 119 502	2 232 247

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 142 051 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	17 860	11 550
El	2 830	3 033
Uppvärmning	138 465	133 722
Utgiftsräntor	23 376	15 866
Vatten	17 447	16 766
Förutbetalda avgifter/hyror	285 925	275 432
Summa	485 903	456 369

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 454 000	4 454 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har beslutat att höja avgiften under en fem år med +3% per år för att utifrån rekommendation från vår förvaltare uppnå en tillräckligt hög nivå på vårt sparande inför kommande underhållskostnader. Detta kan komma att revideras då schablonen för sparandet kan ändras ju bättre vi blir på att arbeta med underhållsplanen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Stockholm

Åke Eriksson
Styrelseledamot

David Crafoord
Styrelseledamot

Helena Sääf
Ordförande

Joel Pirard
Styrelseledamot

Mette Pettersson
Styrelseledamot

Valdemar Erik Robert Grill
Styrelseledamot

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

Siri Lundberg
Intern Revisor

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 18:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 11:59

DOCUMENT ID:

H1lwx9HU2ZI

ENVELOPE ID:

Bywx5BU2-x-H1lwx9HU2ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöträdgården, 702001-9423 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a85749910b6f19fc1301c993fcc3c55fa475b61657dfef35
f3e4730f1b119f771c80ad607a08e5e5b6ac6301bacb99
87a1d96fa1c27d2cd52825fbd6c6422ab3a

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. JOHN JOEL PIRARD joel.pirard@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:02 10.04.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.168
2. Mette Pettersson mette.pettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:07 10.04.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.82.199
3. HELENA SÄÄF helenaochtommysaaf@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:23 10.04.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.175
4. DAVID CRAFOORD d.crafoord@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:09 10.04.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.189
5. Åke Gunnar Eriksson akeeriksson38@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 19:20 10.04.2026 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.173
6. VALDEMAR ERIK ROBERT GRILL valdemar.grill@ntnu.no	 Signed Authenticated	10.04.2026 22:42 10.04.2026 22:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.174
7. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 15:28 11.04.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32
8. SIRI LUNDBERG sirilundberg@yahoo.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 18:53 11.04.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.186

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Sjöträdgården,

702001-9423

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Sjöträdgården** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Sjöträdgården** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Siri Lundberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 21:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 11:59

DOCUMENT ID:

B1fDgcBLhbl

ENVELOPE ID:

SkwlqBL2Zx-B1fDgcBLhbl

DOCUMENT NAME:

RB Sjöträdgården.pdf

2 pages

SHA-512:

0314935745df49d771cb3dc1087ff6b9776a68f1347d3e
a8fd6ce6e1d51ed16a239f828921698c84678a2a1027d9
7bf20617d3f6ae1591041dca65f5fc104e75

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	11.04.2026 15:28 11.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32
2. SIRI LUNDBERG sirilundberg@yahoo.se	Signed Authenticated	11.04.2026 21:06 11.04.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.156.168

* 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