

2025

Årsredovisning

Brf Sjöstaden 1



Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 1

769606-2509

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Brf Sjöstaden 1 får härmed upprätta 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad

Föreningens fastighet, Halvön 1, bebyggdes 2003. Föreningen registrerades 2000-10-23 och den ekonomiska planen registrerades 2002-05-24. Fastigheten är belägen på Hammarby Allé 161-165, Lugnets Allé 19-35 och Styrbordsgatan 4-18 i Stockholm. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 167 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 105 garageplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har andelar i två samfälligheter: Stockholm Grynnan GA:1, avser sopsugsanläggning 12 514/79 926 samt Stockholm Halvön GA:1 som avser installationer och anordningar för anläggningens drift. Andel 49/100.

Total bostadsyta: 12 513 m²

Total lokalyta: 2 129 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Proinova Agency AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Fastighetsskötseln har utförts av Driftia Förvaltning AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan upprättad i Planima som gäller för år 2024 fram till 2069. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Renovering hissar 4 st	2025
OVK lokaler	2025
Takrenovering Styrbordsgatan	2025
Takrenovering Hammarby Allé och Lugnets Allé	2024
Samtliga smidesräcken på innergården målades	2024
Stampolning av lägenheter	2024

Besiktning elsäkerhet	2024
Brandskyddsåtgärder gasfjädrar och smältbläck bytta på samtliga rökgasluckor. Nya pulversläckare, punktsprinkler, nödljus trapphuset, komplettering nöds skyltar, hänvisningsskyltar mm	2024
Installation av brandlarm i garage	2023
Dränering nedre gård	2022
Installation av legionellabrickor på vatteburna handduktorkar	2022
Inventering av vatten, avlopp och ventilation i samtliga lägenheter	2022
Injustering av samtliga radiatorer i fastigheten	2022
Slipning och lackning av samtliga entréportar	2021
Byte till digitala postboxar i samtliga portar	2021
Komplettering av cykelställ i cykelrum	2021
Byte av fläktmotorer i Undercentralen	2021
Installation av 16 laddplatser nedre garaget	2020
Beskärning av träd och växtlighet på innergårdarna	2020
Byte av markunderlag lekplats övre gården, samt byte av lekutrustning	2020
OVK lägenheter	2020

Större framtida planerade underhåll 2026 och 2027

Hissrenovering kommer fortsätta med tre hissar per år. Del av fasaden kommer renoveras under 2026.

Beskattnig

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört flertalet underhållsåtgärder, bland annat renovering av fyra hissar, OVK lokaler och takrenovering Styrbordsgatan.

Under räkenskapsåret har föreningen ansökt om omprövning av tidigare redovisad mervärdesskatt. Något beslut hade inte fattats per balansdagen.

Föreningen har erhållit försäkringsersättningar om 304 tkr kopplat till försäkringsskador under året.

Föreningen har under året bytt regelverk från K2 till K3. Mer information kring redovisningsgrunden hittas i not 1.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid årets början var antalet medlemmar 240 st och vid årets slut var därmed antalet medlemmar 241 st.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Catharina Hillerström Vagli	Ordförande
	Fredrik Waesterberg	Ledamot
	Göran Vestin	Ledamot
	Stina Sandkulla	Ledamot
	Lina Franzén	Ledamot
	Lars Nilsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Catharina Hillerström Vagli, Göran Vestin och Stina Sandkulla.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Sara Hulten
Mette Hultgren
Behzad Farmand (sammankallande)

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-09-03.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 603	18 542	17 867	17 456
Resultat efter finansiella poster	-2 364	-1 929	80	1 012
Soliditet (%)	72,4	72,3	72,3	70,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	700	700	701
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 057	8 120	8 185	8 790
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 428	9 501	9 578	10 286
Räntekänslighet (%)	13,5	13,6	13,7	14,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	209	190	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46,2	43,6	46,4	49,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	433	299	347	512

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket beror på omfattande underhållsarbete under året. I resultatet räknas avskrivningar in som inte är likviditetspåverkande, bortser man från avskrivningar är resultatet + 4,5 mnkr. Utöver det har föreningen en kassabehållning på ca 6,7 mnkr per 31 dec 2025. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	209 717 880	91 037 921	15 172 055	7 837 082	-1 928 938	321 836 000
Avsättning till fond för yttre underhåll			2 096 000	-2 096 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 623 952	1 623 952		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 928 938	1 928 938	0
Årets resultat					-2 364 063	-2 364 063
Belopp vid årets utgång	209 717 880	91 037 921	15 644 103	5 436 096	-2 364 063	319 471 937

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 436 097
årets förlust	-2 364 063
	3 072 034
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 096 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 693 042
i ny räkning överföres	2 669 076
	3 072 034

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 602 945	18 542 371
Övriga rörelseintäkter	3	364 415	1 544 760
Summa rörelseintäkter		18 967 360	20 087 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 305 797	-12 202 275
Övriga externa kostnader		-476 270	-779 188
Personalkostnader	5	-234 033	-250 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 874 429	-4 341 700
Summa rörelsekostnader		-17 890 529	-17 573 806
Rörelseresultat		1 076 831	2 513 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 173	145 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 519 067	-4 587 900
Summa finansiella poster		-3 440 894	-4 442 263
Resultat efter finansiella poster		-2 364 063	-1 928 938
Resultat före skatt		-2 364 063	-1 928 938
Årets resultat		-2 364 063	-1 928 938

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	430 489 382	433 447 716
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 827 704	3 912 660
Summa materiella anläggningstillgångar		434 317 086	437 360 376
Summa anläggningstillgångar		434 317 086	437 360 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	10 228
Övriga fordringar	9	129 322	40 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408 960	326 672
Summa kortfristiga fordringar		538 282	376 983
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	6 670 644	7 249 132
Summa kassa och bank		6 670 644	7 249 132
Summa omsättningstillgångar		7 208 926	7 626 115
SUMMA TILLGÅNGAR		441 526 012	444 986 491

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 755 801	300 755 801
Fond för yttre underhåll		15 644 103	15 172 055
Summa bundet eget kapital		316 399 904	315 927 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 436 097	7 837 083
Årets resultat		-2 364 063	-1 928 938
Summa fritt eget kapital		3 072 034	5 908 145
Summa eget kapital		319 471 938	321 836 001
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	60 887 750	56 372 100
Summa långfristiga skulder		60 887 750	56 372 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	57 089 700	62 516 150
Leverantörsskulder		1 179 992	1 247 036
Skatteskulder		0	93 627
Övriga skulder		479 722	471 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 416 910	2 449 939
Summa kortfristiga skulder		61 166 324	66 778 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		441 526 012	444 986 491

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 364 063	-1 928 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 874 429	4 341 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 510 366	2 412 762
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	10 228	-2 583
Förändring av kortfristiga fordringar	-171 527	-58 148
Förändring av leverantörsskulder	-67 044	-392 934
Förändring av kortfristiga skulder	-118 571	474 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 163 452	2 433 760
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 831 139	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 831 139	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-910 800	-959 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-910 800	-959 100
Årets kassaflöde	-578 487	1 474 660
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 249 132	5 774 472
Likvida medel vid årets slut	6 670 645	7 249 132

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-2025 enligt K3s principer.

Eftersom olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, kan det innebära bristande jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 20-120 år. De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme, grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	60 år
El	50 år
Balkonger	50 år
Ventilation	20 år
Hissar	25 år
Styr och övervakning	25 år
Solceller	15 år
Markanläggningar	5-50 år
Maskiner och inventarier	5-25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme och vatten, el och abonnemang för tv, bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	8 756 220	8 756 220
Hyror lokaler	7 885 815	7 868 559
Hyror garage och parkeringsplatser	1 438 575	1 430 159
Elavgifter momspliktiga	98 303	93 667
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 477	14 662
Andrahandsuthyrning	19 270	22 776
Driftskostnader lokaler	338 532	356 328
Övriga intäkter	37 753	0
	18 602 945	18 542 371

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Ersättning försäkringsbolag	304 295	1 534 471
Ersättning övrigt	0	10 289
Bidrag förpackningar	60 120	0
	364 415	1 544 760

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	2 017 007	3 926 482
Periodiskt underhåll	1 693 042	1 469 782
Avgift samfällighet	335 727	363 896
Fastighetsskötsel entreprenad	160 202	178 507
Städning entreprenad	456 225	486 690
Larmtjänst, bevakningskostnader etc	53 048	57 023
Vatten- och avloppsavgifter	866 425	769 212
Elavgifter	2 282 352	2 293 225
Renhållning	239 968	273 246
Snöröjning	75 326	137 355
Förbrukningsinv. / mtrl	16 396	6 628
Fastighetsförsäkring	162 127	177 125
Kabel-tv, bredband, IT	409 784	326 936
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	1 307 908	1 338 901
Brandskyddsarbete	230 261	397 266
	10 305 798	12 202 274

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode till styrelsen	184 153	190 793
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 880	59 850
	234 033	250 643

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	362 273 000	362 273 000
Anskaffningsvärde ombyggnad	1 153 193	2 159 462
Årets anskaffningar	3 625 062	0
Anskaffningsvärde markanläggning	7 186 050	7 186 050
Omklassificering byggnad	1 006 269	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 243 574	371 618 512
Ingående avskrivningar	-58 170 795	-54 105 220
Årets avskrivningar	-6 583 396	-4 065 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 754 191	-58 170 795
Mark	120 000 000	120 000 000
Utgående restvärde mark	120 000 000	120 000 000
Utgående redovisat värde	430 489 383	433 447 717
Taxeringsvärden byggnader	362 000 000	345 000 000
Taxeringsvärden mark	317 000 000	386 000 000
	679 000 000	731 000 000
Taxeringsvärde bostäder	577 000 000	627 000 000
Taxeringsvärde lokaler	102 000 000	104 000 000
	679 000 000	731 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	181 564 000	181 564 000
	181 564 000	181 564 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 006 188	7 006 188
Inköp	206 077	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 212 265	7 006 188
Ingående avskrivningar	-3 093 528	-2 817 403
Årets avskrivningar	-291 033	-276 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 384 561	-3 093 528
Utgående redovisat värde	3 827 704	3 912 660

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto och skattefordringar	129 322	40 083
	129 322	40 083

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Handkassa	0	380
Nordea transaktionskonto	3 489 911	2 192 671
Nordea sparkonto	3 180 733	56 081
Nordea placeringar	0	5 000 000
	6 670 644	7 249 132

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,650	2026-09-16	56 372 100	56 565 300
Nordea	2,470	2027-10-20	26 802 675	27 161 475
Nordea	2,680	2028-10-18	34 802 675	35 161 475
			117 977 450	118 888 250
Kortfristig del av långfristig skuld			57 089 700	62 516 150

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 113 423 450 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 910 800 kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Catharina Hillerström Vagli
Ordförande

Fredrik Waesterberg

Göran Vestin

Stina Sandkulla

Lina Franzén

Lars Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Stina Hanna Beata Sandkulla

aab413fe-0370-4ec5-99fd-818992a9e955 - 2026-04-27 11:06:41 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 38cad724-b529-4ccc-b0b7-2fd3882f765b - SE

Lars Göran Vestin

b5092966-d6e9-48df-949d-1676cceb6aca - 2026-04-27 14:32:19 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d20a7178-6060-4b7d-993f-62ef3222ab13 - SE

FREDRIK WAESTERBERG

f3588de8-1438-42b7-9ced-debe09b6e14d - 2026-04-27 18:13:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 07e98468-47ef-49de-a242-dc81d6eedd6e - SE

Catharina Maria Hillerström Vagli

82e8d26d-94e8-4878-b064-1c6c063d08bf - 2026-04-27 21:55:06 UTC +03:00

BankID / Freja eID - de011ce4-4f97-4f91-8d78-307519fbb393 - SE

LINA FRANZÉN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sjöstaden 1

6e1c0283-a5fb-497d-bc7a-c2b27d1962d3 - 2026-04-27 23:58:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c44df7c1-7a7b-45f0-9619-697b603a9d7a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

LARS NILSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf sjöstaden 1

b25d49fa-02a9-4274-82f0-9c73cc8fb156 - 2026-04-28 12:03:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 496f1b4a-a3f8-47a6-b922-d52135d4941d - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

30f785c6-3c63-45f6-a6d9-80da67315ef3 - 2026-04-28 15:37:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9da0b9ba-6f22-4fba-8e4e-647b4edeb2d3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 1
Org.nr. 769606-2509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risker 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 Brf Sjöstaden 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Sjöstaden 1 Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 593fe83d1a01f5ac8b3713eb5658899f0c28e602ccd284b61e546d200e0377c8
Skickad: 2026-04-28 kl 14:36

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-28 kl 14:37

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor