

Brf Sjöstaden 2



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för
Brf Sjöstaden 2
769606-2533

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Sjöstaden 2 (769606-2533) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brädgården 9 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Aktergatan 5-13 / Hammarby allé 173-175 / Lugnets allé 22-44.
Brädgården 9 byggdes år 2003.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
110	Lägenheter, bostadsrätt	8 756
8	Lokaler, hyresrätt	1 626
64	Antal garage	

Garaget är en gemensamhetsanläggning med Sickla Kanal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-21. På stämman deltog 24 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-01-09. 8 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades val av ny styrelsemedlem, Stefan Klohammar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Idén Lennart	Ordförande
Sandberg Carl Philip	Kassör
Friberg Magnus	Ledamot
Klohammar Stefan	Ledamot
Niva Camilla	Ledamot
Forslund Caroline	Ledamot
Johansson Rolf	Vice Ordförande

Föreningens firma tecknas av Johansson Rolf, Idén Lennart, Friberg Magnus, Klohammar Stefan, Niva Camilla, Sandberg Carl Philip och Forslund Caroline.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen.

Revisor har varit Katarina Nyberg, HQV Revisionsbyrå.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Thomas Önder och Patrick Jakobsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Uppdaterad drivmodul i hissar på Lugnets Allé 24, 30, 36 och 40
2025	Avledning av vatten från MAX entré
2025	Dagvattenbrunnar på övre och nedre gård rensade och delvis bytta rör
2025	Byte av backup-batterier till alla portar
2025	Uppdatering av alla garageavtal
2024	Installation av brandlarm i garaget
2024	Uppdaterad drivmodul hiss på Hammarby allé 173
2024	Renoverade entrédörrar
2023	Nya trädgårdsmöbler på innergårdarna
2023	Nya fotoceller i hissarna
2023	Nya billaddare i garaget
2023	Uppdatering av nödtelefoner i hissarna
2022-2023	Uppdatering av hissar invändigt
2022	Ledbelysning innergården
2022	Utbyte takfläkt för garaget
2022	Brandvarnare och Brandsläckare i tvättstugor
2021-2022	Ommålning trapphus och entrér
2021	Nytt staket och grindar på nedre gården
2021	Utbyte av postboxar

2020 Ledbelysning i gemensamma utrymmen

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Spolning av fastighetens avloppsstammar
2026	Byte av skärmtak ovanför gårdsentréer
2026	Spolning av balkongplattor
2026	Renovering av fasadsocklar på övre innergård samt entréer
2026	Fasadvätt
2027	Uppdatering av drivmodul hiss på Aktergatan 5 & 9

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 166 st. Under året har 9 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 166 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Förvaltning och fastighetskötsel	Fastighetsägarna
Elnätsägare	Ellevio
Elleveranser	Skellefteå Kraft
Vatten	Stockholm Vatten
Kabeltv	Tele 2
Grovsopor	Remondis
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Serviceavtal Hissar	Kone
Tömning fettavskiljare	Stockholm Vatten och Avfall
OVK lokaler	Franska bukten
Telefon abonnemang	Telia
Service garageportar	Una Portar AB
Entrémattor	Logomattan
Trädgårdsskötsel	Fastighetsägarna
Värme o Kyla	Ferla
Städning	Fastighetsägarna
Larm	Automatic Alarm/Mysec
Underhåll styrsystem	Ferla
Lokalernas soprum	Remondis

Web hotell , Hemsida	Borätterna
Takskottning	Utetak
Service teknisk anläggning	Ferla
Inpasseringssystem o nycklar	Automatic Alarm/Mysec
Sjöstaden2.se	One.com
Bredband	Via Europa
Sopsugen	Envac
Stampolning	GG högtryck

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra amortering i mars 2025 om 3 miljoner kr.

Extra amortering i juli 2025 om 1,5 miljoner kr.

Extra amortering i december 2025 om 2,2 miljoner kr.

Föreningen erhöll netto ca. 1,8 miljoner i momsåterbetalning för åren 2019-2024.

Ny Rubrik

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	13 035	12 818	11 627	10 400	10 007
Resultat efter fin.poster (tkr)	1 596	488	610	-857	-2 588
Soliditet (%)	67,9%	65,8%	65,0%	64,9%	65%
Årsavgifter kr/kvm	594	594	533	442	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 849	8 508	8 850	8 919	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	10 489	11 369	11 826	11 918	
Räntekänslighet %	18%	19%	22%	27%	
Energikostnad kr/kvm	160	170	197	168	
Sparande per kvm	253	318	283	250	
Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter	34	43%	38%	37%	

Totala ytan är 11 699 kvm varav boytan är 8 756 kvm och lokalytan 2 944 kvm.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	140 140 533	58 915 467	4 643 813	-5 850 061	488 169	198 337 921
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 188 548	-1 188 548		
Balanseras i ny räkning				488 169	-488 169	
Upplåtelse av						
Årets resultat					1 595 671	1 595 670
Belopp vid årets utgång	140 140 533	58 915 467	5 832 361	-6 550 440	1 595 671	199 933 591

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 550 440
Årets resultat	<u>1 595 670</u>
Totalt	-4 954 770

Avsättning till yttre fond	1 491 000
Uttag ur yttre fond	-653 588
Balanseras i ny räkning	<u>-5 792 182</u>
Summa	-4 954 770

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	13 034 511	12 818 259
Övriga rörelseintäkter		<u>2 411 353</u>	<u>115 305</u>
		15 445 864	12 933 564
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-7 977 005	-6 977 782
Övriga externa kostnader	4	-210 407	-144 616
Personalkostnader	5	-325 814	-314 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 933 925</u>	<u>-2 933 925</u>
Rörelseresultat		3 998 713	2 562 399
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		126 537	140 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 529 579</u>	<u>-2 214 574</u>
Resultat efter finansiella poster		1 595 671	488 169
Resultat före skatt		1 595 671	488 169
Årets resultat		1 595 671	488 169

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	290 446 244	293 348 246
Inventarier, verktyg och installationer	7	255 385	287 308
		<u>290 701 629</u>	<u>293 635 554</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>290 701 629</u>	<u>293 635 554</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 616	10
Övriga fordringar	8	3 474 823	7 482 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	291 075	221 373
		<u>3 794 514</u>	<u>7 703 557</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	708	707
Summa omsättningstillgångar		<u>3 795 222</u>	<u>7 704 264</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>294 496 851</u>	<u>301 339 818</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 056 000	199 056 000
Fond för yttre underhåll		5 832 361	4 643 813
		<u>204 888 361</u>	<u>203 699 813</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 550 440	-5 850 061
Årets resultat		1 595 671	488 169
		<u>-4 954 769</u>	<u>-5 361 892</u>
Summa eget kapital		<u>199 933 592</u>	<u>198 337 921</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 600 624	-
		<u>34 600 624</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	57 237 500	99 538 124
Leverantörsskulder		625 513	609 376
Övriga kortfristiga skulder	12	273 257	445 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 826 365	2 409 366
		<u>59 962 635</u>	<u>103 001 897</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>294 496 851</u>	<u>301 339 818</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 998 713	2 562 399
Avskrivningar		2 933 925	2 933 925
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		<u>-2 403 042</u>	<u>-2 072 230</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 529 596	3 424 094
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-28 606	101 855
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-837 162	196 337
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		16 137	-426 158
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		<u>-754 776</u>	<u>1 213 054</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 925 189	4 509 182
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		<u>-7 700 000</u>	<u>-4 101 879</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 700 000	-4 101 879
Årets kassaflöde		<u>-4 774 811</u>	<u>407 303</u>
Likvida medel vid årets början		<u>7 335 586</u>	<u>6 928 283</u>
Likvida medel vid årets slut		2 560 775	7 335 586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Stommkomp	2,0%
Värme, sanitet	2,0%
El	2,5%
Fönster	2,0%
Fasad	2,0%
Ventilation	4,0%
Hiss	4,0%
Styr och övervakning	6,67%
Yttertak	2,5%
Restpost	2,0%
Ombyggnad	2,0%
Maskiner	20,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 198 820	5 198 820
Hyror garage och p-platser	1 175 400	1 144 350
Hyror lokaler	6 258 398	5 975 304
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 259	28 581
El, vatten, bränsle och renhållning	366 586	259 975
Övriga hyresintäkter	10 608	210 392
Övriga intäkter	1 440	837
Summa	13 034 511	12 818 259

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	466 901	385 475
Städning	330 958	346 265
Hisstillsyn	110 937	118 125
Tillsyn, besiktning, kontroller	57 106	24 985
Trädgårdsskötsel	228 329	345 845
Snöröjning	51 871	95 596
Reparationer	1 581 400	1 055 100
El	1 337 574	1 469 718
Vatten	533 215	518 622
Sophämtning	145 717	155 847
Fettavskiljare	21 091	26 234
Försäkringspremie	86 664	81 184
Avgäld	228 348	306 143
Fastighetsavgift bostäder	189 640	179 300
Fastighetsskatt lokaler	668 000	594 000
Övriga fastighetskostnader	69 822	80 105
Kabel-tv/Bredband/IT	297 252	351 988
Förvaltningsarvode ekonomi	155 208	149 917
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	370 877	5 971
Panter och överlåtelser	27 251	33 624
Förvaltningsarvode teknik	137 301	100 833
Teknisk förvaltning utöver avtal	144 171	49 277
Juridiska åtgärder	27 991	87 810
Övriga externa tjänster	55 794	113 366
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 323 418	6 675 330
Underhåll		
Byggnad	-	102 484
Hiss	625 726	-
Trädgård	27 861	-
Ventilation	-	38 723
Port/entré	-	118 937
Balkonger/altaner	-	24 287
Laddplatser	-	18 021
Totalt planerat underhåll	653 587	302 452
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 977 005	6 977 782

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	44 411	50 066
Trycksaker	-	4 949
Underhållsplan	17 414	-
Mäklararvode, Konsultkostnader	75 427	42 356
Besiktning och utredningskostnader	36 250	-
Revisionsarvode	36 905	47 245
Summa	210 407	144 616

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	229 250	229 200
Övriga arvoden	39 730	38 000
Sociala kostnader	56 834	47 642
	325 814	314 842

Brf Sjöstaden 2 har inte haft några anställda under året.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	250 780 000	250 780 000
-Ombyggnad	9 033 514	9 033 514
-Mark	75 000 000	75 000 000
	334 813 514	334 813 514
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-41 465 268	-38 563 266
-Årets avskrivning enligt plan	-2 902 002	-2 902 002
	-44 367 270	-41 465 268
Redovisat värde vid årets slut	290 446 244	293 348 246
Taxeringsvärde		
Byggnader	257 000 000	241 000 000
Mark	212 800 000	256 000 000
	469 800 000	497 000 000
Bostäder	403 000 000	438 000 000
Lokaler	66 800 000	59 400 000
	469 800 000	497 400 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	523 244	523 244
-Nyanskaffningar under året, laddstoplar	-	-
	<u>523 244</u>	<u>523 244</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-235 936	-235 936
-Årets avskrivning	-31 923	-
	<u>-267 859</u>	<u>-235 936</u>
Redovisat värde vid årets slut	255 385	287 308

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 560 067	7 334 879
Skattekonto	633 722	147 295
Övriga fordringar	<u>281 034</u>	<u>-</u>
	3 474 823	7 482 174

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalad utgifter och uppl inkomster	291 075	213 261
Kompensation från Fast.ägarna	-	8 112
	<u>291 075</u>	<u>221 373</u>

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SEB	<u>708</u>	<u>707</u>
Summa	708	707

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	2025-12-31		2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,22%	10 863 750	-4 500 000	15 363 750
SEB	2026-12-28	2,25%	18 313 750	-	18 313 750
SEB	2027-03-28	2,85%	16 913 750	-200 000	17 113 750
SEB	2026-07-28	2,37%	13 957 500	-300 000	14 257 500
SEB	2026-07-28	2,37%	13 702 500	-300 000	14 002 500
SEB	2027-12-28	2,48%	18 086 874	-2 400 000	20 486 874
			<u>91 838 124</u>	<u>-7 700 000</u>	<u>99 538 124</u>
Varav Långfristig del			34 600 624		-
Varav Kortfristig del			56 837 500		99 538 124
Varav Kortfristig del, planerad amortering			<u>400 000</u>		<u>-</u>
			91 838 124		99 538 124

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år

Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	82 448	96 322
Moms	-68 442	89 458
Depositioner	259 251	259 251
	<u>273 257</u>	<u>445 031</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 201 645	1 797 054
Upplupen el	149 851	145 260
Upp. vatten & avfall	54 706	43 813
Upplupna räntekostnader	125 494	159 021
Upplupna styrelsearv inkl soc.avg	264 222	264 218
Övriga Upplupna kostnader	30 447	-
	<u>1 826 365</u>	<u>2 409 366</u>

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	126 706 000	126 706 000

Not 15 Eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-15 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lennart Idén
Styrelseordförande

Caroline Forslund
Ledamot

Magnus Friberg
Ledamot

Rolf Johansson
Ledamot

Camilla Niva
Ledamot

Carl Philip Sandberg
Ledamot

Stefan Klohammar
Ledarmot

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

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 13:27

SENT BY OWNER:

Tina Flygare · 22.04.2026 07:23

DOCUMENT ID:

BkMLiAS6bx

ENVELOPE ID:

BkzUi0B6WI-BkMLiAS6bx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Sjöstaden 2.pdf
21 pages

SHA-512:

89a14c140e35a98454371991e61203503f6b16f32ce3f6
5678bfbcb6f3e32abbe7bf24f3a7c1928d8337b1c01f7bde
c0aa9fa67baa2287741bb63ffe451edcb45

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. LENNART IDÉN lennart@sjostaden2.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:27 22.04.2026 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/03) IP: 93.182.187.104
2. Caroline Johanna Forslund caroline@sjostaden2.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:33 22.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/15) IP: 94.234.87.143
3. MAGNUS FRIBERG mfriberg.privat@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:09 22.04.2026 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/06) IP: 93.182.152.10
4. ROLF KARL ÅKE JOHANSSON rolf@sjostaden2.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:12 22.04.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/12) IP: 93.182.152.18
5. Camilla Ida Maria Niva camilla@sjostaden2.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:35 22.04.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/06) IP: 94.234.76.17
6. CARL PHILIP SANDBERG carl-philip@sjostaden2.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:23 22.04.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/13) IP: 93.182.149.137
7. STEFAN KLOHAMMAR stefan.klohammar@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:04 24.04.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/24) IP: 93.182.136.194
8. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:27 24.04.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 20.91.223.119

* 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 Sjöstaden 2

Org.nr 769606-2533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 13:26

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg · 24.04.2026 13:23

DOCUMENT ID:

BJxm6z0_aWg

ENVELOPE ID:

H1fpzAd6-g-BJxm6z0_aWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

4b38d76b64f3ffc60e929d88bdb155d9a8e28be01bb2a7
b3620d8920067cac9b71021c13bf0799bc26b068fc955b
801e57e601cc41cc816db1a93855ecaf86d7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	Signed	24.04.2026 13:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)
katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Authenticated	24.04.2026 13:26	Low	IP: 20.91.223.119

* 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