

# Årsredovisning 2025

Brf Sjöfortet

769602-8922



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöfortet

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

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 1998-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Bommen 7             | 1999    | Stockholm |

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 9 627 kvm. Byggnadernas totalyta är 10167 kvm.

Föreningen upplåter med hyresrätt 39 garageplatser, 34 parkeringsplatser, 7 MC-platser och 21 boxliftar samt 24 båtplatser.

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal med övernattningsmöjlighet

Tvättstuga

Soprum och återvinningsrum

Motionslokal och bastu

Parkeringsplatser ute

Garage, parkeringsplatser för bil och MC samt boxliftar

Cykelförråd

Brygga med båtplatser

Gård med grönytor, sandlåda samt paviljong med grillplatser och trädgårdsmöbler

## Styrelsens sammansättning

|                                                                         |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Patrik Svensson                                                         | Ordförande      |
| Anders Sandström                                                        | suppleant       |
| Carl Staffan Thorell                                                    | Suppleant       |
| Malin Hansson                                                           | Suppleant       |
| Sara Löfgren (ersätter Ingela Birath i signeringen av årsredovisningen) | Suppleant       |
| Anders Persson                                                          | Styrelseledamot |
| Anne-Lie Yvonne Stark                                                   | Styrelseledamot |
| Ingela Birath                                                           | Styrelseledamot |
| Kjell Erik Olsson                                                       | Styrelseledamot |
| Marcus Bäck                                                             | Styrelseledamot |

## Valberedning

Fredrik Wallström  
Linus Flodin  
Charli Casselbäck

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Sverker Andersson    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|             |   |                                                               |
|-------------|---|---------------------------------------------------------------|
| <b>2015</b> | ● | Nya postboxar<br>OVK<br>Vattenskada innergård<br>Stamspolning |
| <b>2016</b> | ● | El<br>Fönsterunderhåll<br>Ventilation                         |
| <b>2017</b> | ● | Tak<br>Skyddsrum<br>Fönster<br>Värme                          |

|           |                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018      | ● Ombyggnad och renovering motionslokal och bastu<br>Byte av två tvättmaskiner i tvättstugan                                                                                                                   |
| 2018-2019 | ● Takläckage                                                                                                                                                                                                   |
| 2019      | ● Renovering/målning portiken<br>Byte garageport                                                                                                                                                               |
| 2020      | ● Byte torktumlare tvättstuga<br>Förbättrad ventilation källarförråd<br>Förstärkning av elkapacitet<br>Armatyr garage<br>Radonmätning<br>Takbyte gårdshuset<br>Dränering fukt<br>Stamspolning                  |
| 2021      | ● Fönsterbyte, äldre modellen<br>Installation laddplatser<br>Reparation hissar<br>Upprättande av underhållsplan<br>Uppfräschning brygga                                                                        |
| 2022      | ● Stamspolning<br>Renovering bryggan<br>Byte kodlås och passersystem<br>OVK                                                                                                                                    |
| 2023      | ● Ny torktumlare tvättstugan<br>Rivning paviljong<br>Inköp ny grill<br>Uppfräschning av bryggan och trappan dit<br>Stamspolning<br>Förstudie solceller<br>Inspektion rökluckor<br>Uppfräschning föreningslokal |
| 2024      | ● Återuppbyggnad av paviljong<br>Renovering av grillar<br>Etablering av ny rabatt innergård<br>Delrenovering av brygga<br>Upprustning av utemöbler<br>Stamspolning                                             |
| 2025      | ● Stambyte, gårdshuset<br>Flytbryggan, renovering<br>Soprum, renovering                                                                                                                                        |

## Planerade underhåll

- 2026** ● Trapphus, renovering och byte av portar  
● Översyn och inventering av fastighetens rörsystem

## Avtal med leverantörer

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Återvinning                        | Stena Recycling AB                 |
| Bergvärme                          | Lafor Energientreprenader AB       |
| Bredband                           | Ownit Broadband AB                 |
| Ekonomisk förvaltning              | Nabo                               |
| El-avtal                           | Mälarenergi AB                     |
| Elnät och fjärrvärme               | Ellevio AB                         |
| Fastighetsskötsel                  | Driftia AB                         |
| Hissunderhåll                      | Hissen Elektromekanisk Verkstad AB |
| Kabel-tv                           | Comhem                             |
| Städning                           | Smart Trappstädning                |
| Trädgård/markarbete och snöröjning | Fix My Garden Stockholm AB         |
| Vatten, avfallshantering           | Stockholms Vatten och Avfall       |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Nabos tjänst "Rättvis avgift" har använts för att analysera föreningens ekonomiska situation, avseende driftkostnader, underhållsplaner och ränteutveckling, i syfte att skapa en långsiktig och rättvis finansiering som minimerar överraskande avgiftshöjningar. Detta arbete resulterade bland annat i att en avgiftshöjning med 7,5 % beslutades, från och med 260301.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 190 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                    | 8 448   | 8 393   | 7 970   | 8 202   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 028  | -142    | 272     | 1 267   |
| Soliditet (%)                                      | 60      | 60      | 60      | 59      |
| Yttre fond                                         | 1 535   | 1 265   | 236     | 258     |
| Taxeringsvärde                                     | 388 581 | 389 799 | 389 799 | 389 799 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 772     | 769     | 731     | 762     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,6    | 87,7    | 82,6    | 89,3    |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 739   | 7 894   | 7 894   | 7 998   |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 7 328   | 7 475   | 7 475   | 7 574   |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 170     | 113     | 172     | 283     |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 157     | 168     | 161     | 167     |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 32      | 41      | 31      | 26      |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 44      | 39      | 32      | 26      |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 234     | 249     | 224     | 218     |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,57    | 2,78    | 2,49    | 0,71    |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,03   | 10,26   | 10,80   | 10,50   |

**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 el (totalt 728 836 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Ökade driftskostnader avseende underhåll och reparationer.



## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31     | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser              | 101 463        | -                                            | -                               | 101 463        |
| Fond, yttre underhåll | 1 265          | -                                            | 271                             | 1 535          |
| Balanserat resultat   | 13 130         | -142                                         | -264                            | 12 724         |
| Årets resultat        | -142           | 142                                          | -1 028                          | -1 028         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>115 715</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 021</b>                   | <b>114 694</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 12 724        |
| Årets resultat      | -1 028        |
| <b>Totalt</b>       | <b>11 696</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 507           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -1 265        |
| Balanseras i ny räkning              | 12 454        |
|                                      | <b>11 696</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025          | 2024          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |               |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 8 448         | 8 393         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 127           | 47            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>8 575</b>  | <b>8 440</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -6 227        | -4 954        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -330          | -419          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -257          | -259          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -852          | -852          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 666</b> | <b>-6 483</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>909</b>    | <b>1 957</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8             | 21            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 946        | -2 120        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 937</b> | <b>-2 099</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 028</b> | <b>-142</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 028</b> | <b>-142</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                |                |
| Byggnad och mark                             | 12, 20 | 186 885        | 187 737        |
| Markanläggningar                             | 13     | 0              | 0              |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 0              | 0              |
| Pågående projekt                             | 15     | 23             | 23             |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 186 908        | 187 760        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>186 908</b> | <b>187 760</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                |                |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 82             | 152            |
| Övriga fordringar                            | 16     | 3 723          | 5 750          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17     | 281            | 196            |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 4 086          | 6 098          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |                |                |
| Kassa och bank                               |        | 278            | 232            |
| Summa kassa och bank                         |        | 278            | 232            |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>4 363</b>   | <b>6 331</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>191 272</b> | <b>194 090</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                |                |
| Medlemsinsatser                              |        | 101 463        | 101 463        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 535          | 1 265          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>102 998</b> | <b>102 728</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                |                |
| Balanserat resultat                          |        | 12 724         | 13 130         |
| Årets resultat                               |        | -1 028         | -142           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>11 696</b>  | <b>12 988</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>114 694</b> | <b>115 715</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 25 000         | 50 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>25 000</b>  | <b>50 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 49 500         | 26 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 298            | 321            |
| Skatteskulder                                |        | 224            | 407            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -15            | 4              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 1 570          | 1 644          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>51 577</b>  | <b>28 375</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>191 272</b> | <b>194 090</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025          | 2024         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |               |              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>909</b>    | <b>1 957</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |               |              |
| Årets avskrivningar                                                             | 852           | 852          |
|                                                                                 | <b>1 761</b>  | <b>2 809</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 8             | 21           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 970        | -2 109       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-201</b>   | <b>720</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |               |              |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -13           | 215          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -273          | -50          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-488</b>   | <b>886</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |               |              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |               |              |
| Balkongfond                                                                     | 7             | 7            |
| Amortering av lån                                                               | -1 500        | 0            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 493</b> | <b>7</b>     |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 981</b> | <b>893</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>5 981</b>  | <b>5 088</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 000</b>  | <b>5 981</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjöfortet 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, el, fondavsättningar, 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                 | 0,50 % |
| Fastighetsförbättringar | 0,10 % |

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### 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    | 6 581        | 6 581        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 173          | 221          |
| Hysesintäkter, p-platser | 681          | 588          |
| Övriga intäkter          | 56           | 48           |
| Kabel-TV/Bredband        | 111          | 111          |
| El                       | 846          | 844          |
| <b>Summa</b>             | <b>8 448</b> | <b>8 393</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025       | 2024      |
|-------------------------|------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -0         | -0        |
| Erhållna bidrag         | 39         | 0         |
| Övriga intäkter         | 5          | 1         |
| Övriga rörelseintäkter  | 83         | 46        |
| <b>Summa</b>            | <b>127</b> | <b>47</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025       | 2024       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | 64         | 108        |
| Städning               | 287        | 341        |
| Besiktning och service | 150        | 111        |
| Brandskydd             | 36         | 16         |
| Trädgårdsarbete        | 21         | 32         |
| Övrigt                 | 19         | 31         |
| Snöskottning           | 294        | 283        |
| <b>Summa</b>           | <b>870</b> | <b>922</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025       | 2024       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Reparationer                  | 38         | 29         |
| Försäkringsskador             | 0          | 34         |
| Bostäder                      | 0          | 1          |
| Bostäder VVS                  | 0          | 20         |
| Tvättstuga                    | 27         | 7          |
| Trapphus/port/entr            | 1          | 0          |
| Soprum/miljöanläggning        | 8          | 4          |
| Dörrar och lås/porttele       | 53         | 40         |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 0          | 3          |
| VA                            | 58         | 41         |
| Värme                         | 0          | 12         |
| Ventilation                   | 26         | 20         |
| El                            | 77         | 26         |
| Hissar                        | 53         | 43         |
| Tak                           | 43         | 0          |
| Garage och p-platser          | 4          | 0          |
| Försäkringsärende/vattenskada | 8          | 0          |
| <b>Summa</b>                  | <b>396</b> | <b>280</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                            | 2025         | 2024       |
|----------------------------|--------------|------------|
| Övrigt plan. UH            | 1 750        | 0          |
| Bostäder VVS               | 0            | 90         |
| Lokaler                    | 30           | 0          |
| Tvättstuga                 | 0            | 75         |
| Soprum/miljöanläggning     | 120          | 0          |
| Övriga gemensamma utrymmen | 2            | 0          |
| Ventilation                | 1            | 3          |
| Gård/markytor              | 0            | 270        |
| <b>Summa</b>               | <b>1 904</b> | <b>438</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025         | 2024         |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 1 599        | 1 713        |
| Uppvärmning  | 324          | 419          |
| Vatten       | 451          | 396          |
| Sophämtning  | 421          | 351          |
| <b>Summa</b> | <b>2 795</b> | <b>2 879</b> |



## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025       | 2024       |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 92         | 89         |
| Självrisker                | 11         | 0          |
| Tomträttsavgälder          | 1          | 1          |
| Kabel-TV                   | 24         | 23         |
| Bredband                   | 87         | 114        |
| Bredband/Kabeltv           | 29         | 0          |
| Arvode teknisk förvaltning | 2          | 2          |
| Fastighetsskatt            | 18         | 206        |
| <b>Summa</b>               | <b>263</b> | <b>434</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025       | 2024       |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial         | 14         | 88         |
| Övriga förvaltningskostnader | 172        | 141        |
| Juridiska kostnader          | 38         | 63         |
| Revisionsarvoden             | 0          | 10         |
| Ekonomisk förvaltning        | 106        | 101        |
| Konsultkostnader             | 0          | 15         |
| <b>Summa</b>                 | <b>330</b> | <b>419</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025       | 2024       |
|--------------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden          | 200        | 200        |
| Sociala avgifter         | 56         | 58         |
| Övriga personalkostnader | 1          | 1          |
| <b>Summa</b>             | <b>257</b> | <b>259</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025         | 2024         |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 937        | 2 113        |
| Övriga räntekostnader                               | 8            | 7            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 946</b> | <b>2 120</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 208 716        | 208 716        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>208 716</b> | <b>208 716</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -20 979        | -20 127        |
| Årets avskrivning                             | -852           | -852           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-21 831</b> | <b>-20 979</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>186 885</b> | <b>187 737</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>32 432</i>  | <i>32 432</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 215 581        | 190 799        |
| Taxeringsvärde mark                           | 173 000        | 199 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>388 581</b> | <b>389 799</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025        | 2024        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |             |             |
| Ingående                                      | 773         | 773         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>773</b>  | <b>773</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |             |             |
| Ingående                                      | -773        | -773        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-773</b> | <b>-773</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |             |             |
| Ingående                                      | 582         | 582         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>582</b>  | <b>582</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |             |             |
| Ingående                                      | -582        | -582        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-582</b> | <b>-582</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

|                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ingående balans               | 23         | 23         |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>23</b>  | <b>23</b>  |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto            | 0            | 2            |
| Nabo klientmedelskonto | 2 664        | 4 657        |
| Borgo                  | 1 058        | 1 091        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 723</b> | <b>5 750</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 142        | 36         |
| Försäkringspremier                                  | 95         | 92         |
| Kabel-TV                                            | 6          | 6          |
| Tomträtt                                            | 0          | 0          |
| Bredband                                            | 0          | 29         |
| Förvaltning                                         | 37         | 33         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>281</b> | <b>196</b> |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-11-30               | 2,26 %                  | 24 500              | 26 000              |
| Stadshypotek          | 2028-12-01               | 2,57 %                  | 25 000              | 25 000              |
| Stadshypotek          | 2026-12-01               | 2,45 %                  | 25 000              | 25 000              |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>74 500</b>       | <b>76 000</b>       |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 49 500              | 26 000              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 500 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 218          | 228          |
| Fastighetsskötsel                                   | -0           | -0           |
| El                                                  | 196          | 228          |
| Uppvärmning                                         | 37           | 32           |
| Utgiftsräntor                                       | 155          | 180          |
| Vatten                                              | 75           | 67           |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 66           | 66           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 812          | 833          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 10           | 10           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 570</b> | <b>1 644</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 101 645    | 101 645    |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Stockholm

---

Anders Persson  
Styrelseledamot

---

Anne-Lie Yvonne Stark  
Styrelseledamot

---

Kjell Erik Olsson  
Styrelseledamot

---

Marcus Bäck  
Styrelseledamot

---

Patrik Svensson  
Ordförande

---

Sara Löfgren (ersätter Ingela Birath i signeringen av  
årsredovisningen)  
Suppleant

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

---

Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 18:17

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 31.03.2026 12:57

**DOCUMENT ID:**

ByF3\_mti-e

**ENVELOPE ID:**

rkY2uXFobg-ByF3\_mti-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Sjöfortet, 769602-8922 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

21 pages

**SHA-512:**

7c77fcc1f819763e26afbddaf46118fb2e1e6b85e84cdae  
cdd12a2f9c349b6b4768154e7e1113dc7158c42916983  
df219a7911ea10f12fc169aa91e5daab6a39

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. ANNE-LIE YVONNE STAR<br>K<br><br>annelie.stark51@gmail.com |  Signed<br><br>Authenticated   | 31.03.2026 13:08<br><br>31.03.2026 13:07 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 89.253.106.60   |
| 2. ANDERS PERSSON<br><br>andersjosefpersson@gmail.com         |  Signed<br><br>Authenticated   | 31.03.2026 13:15<br><br>31.03.2026 13:10 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 193.11.40.11    |
| 3. MARCUS BÄCK<br><br>marcus@bang-lewerth.se                  |  Signed<br><br>Authenticated   | 31.03.2026 13:22<br><br>31.03.2026 13:21 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 185.153.212.216 |
| 4. Patrik Svensson<br><br>552svensson@gmail.com               |  Signed<br><br>Authenticated   | 31.03.2026 13:26<br><br>31.03.2026 13:15 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 185.154.230.213 |
| 5. Kjell Erik Olsson<br><br>kjelle.o@gmail.com                |  Signed<br><br>Authenticated   | 05.04.2026 10:49<br><br>05.04.2026 10:48 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 89.253.106.71   |
| 6. SARA LÖFGREN<br><br>sara.marie.lofgren@gmail.com           |  Signed<br><br>Authenticated | 07.04.2026 13:25<br><br>07.04.2026 13:22 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 193.180.91.98   |
| 7. Clas Ingemar Sverker Andersson<br><br>info@ravisor.se      |  Signed<br><br>Authenticated | 07.04.2026 18:17<br><br>07.04.2026 18:16 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 188.149.207.32  |

\* 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



## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfortet,**

**769602-8922**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Sjöfortet** 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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *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 Sjöfortet**, 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



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 18:16

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 31.03.2026 12:57

**DOCUMENT ID:**

rJF2\_mYsWI

**ENVELOPE ID:**

Bk03uQKsWx-rJF2\_mYsWI

**DOCUMENT NAME:**

RB Sjöfortet.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1423dc4c7dce4a5772fd65439e487a49147468893cfc32  
3c4d24e1e5bef98a0da202ec6c306f41d749a9292d9bef  
3458165f70cf602b4f38f1e61f7a88e694a2

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Clas Ingemar Sverker Andersson | Signed        | 07.04.2026 18:16 | eID    | Swedish BankID     |
| info@ravisor.se                   | Authenticated | 07.04.2026 18:16 | Low    | IP: 188.149.207.32 |

\* 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