

Brf Sjöstaden



Inbjudan till årsstämman 2026

**Onsdagen den 20 maj 2026
i Världsbiblioteket, Solidaritetshuset
Tegelviksgatan 40**

Kl 18.00 Registrering

Kl 18.30 Stämma med sedvanliga årsmötesförhandlingar

**Välkommen
Styrelsen Brf Sjöstaden**

Brf Sjöstaden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2026 i Brf Sjöstaden

Plats: Världsbiblioteket, Solidaritetshuset, Tegelviksgatan 40

Tid: onsdagen den 20 maj 2026 kl 18.30 (registrering från kl 18.00)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän - tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden

14. Val av förtroendemän
 - Ordförande
 - Styrelseledamöter och suppleanter
 - Revisor och revisorssuppleanter
 - Medlemrevisor (utöver stadgarna)
 - Valberedning

15. Portombud

16. Motioner

17. Förslag till ändrade stadgar; §§ 13 och 36

18. Stämmans avslutande

Allmän information och frågestund

Brf Sjöstadens styrelse 2026-04-17

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31**

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
Verksamheten	2
Verksamhetsberättelse	7
FLERÅRSÖVERSIKT	13
RESULTATRÄKNING	14
BALANSRÄKNING	15
KASSAFLÖDESANALYS	17
NOTER	18

Bilagor

1. Revisionsberättelse
2. Ekonomisk översikt och prognos
3. Valberedningens förslag
4. Motioner
5. Förslag till stadgeändringar
6. Fullmakt blankett

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar. I samband med införandet av det nya regelverket K3 kommer styrelsen framöver att göra en mer omfattande underhållsplan som kommer att tydliggöra och underlätta planeringen av långsiktig budget och underhållsarbeten på föreningens fastigheter.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-17 hos Bolagsverket. En mindre ändring av paragraf 15 beslutades på årsstämman 2024 (krav på tillstånd för ändring av ventilation) och registrerades hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1996-03-26. Utöver garageplatser i gemensamhetsanläggning finns inga ytor för uthyrning.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningen äger och förvaltar bostadshus i Stockholm på adresserna Tegelviksgatan 71–79 och Tengdahlgatan 40–44. Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes åren 1996–1997 och består av tre flerbostadshus. Värdeåret är 1997.

Byggnadsytan utgörs av 10 019 kvm lägenhetsyta. Ytor för garage och övriga gemensamma utrymmen tillkommer. Bruttoarea (BTA) är 13 250 kvm.

JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997-02-15. Slutlig förvärvskostnad har fastställts till 188 767 700 kronor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt. Stockholms kommun,

Fastighetskontoret äger en lägenhet.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

Antal rum och kök	Antal
1	2
2	46
3	46
4	35
5	2

Därutöver har föreningen tillhörande gemensamma utrymmen som gemensamhetslokal, övernattninglägenhet, tvättstugor, bastu, cykelrum, hobbyrum, skyddsrum, undercentral samt 57 garageplatser för bil och fem garageplatser för mindre fordon (motorcykel, permobil, lådcykel, elmoped etc).

Byggnadens tekniska status

Nedan anges större åtgärder som genomförts under de senaste åren.

2005: Elektroniskt system för bokning av de gemensamma lokalerna Snäckan och Musslan tas i drift.

2006: Bredband installeras.

2010: Energiåtervinning: Värmepump installeras som återvinner värmen ur ventilationen från lägenheterna och minskar behovet av fjärrvärme.

2013: Bastun renoveras. Gården dräneras.

2015: Övergång till gruppabonnemang för bredband, som ingår i månadsavgiften.

5

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

2016: Nya porttelefoner installeras.

2017: Låssystemet byts ut. Portnycklarna ersätts av passerbrickor. Separata nycklar till förråd införs.

2018: Energisparåtgärder: LED-belysning installeras i garaget för att minska elförbrukningen. Strålsamlare till alla lägenheter för att minska vattenförbrukningen.

2019: 100 solpaneler installeras på taken, med gemensam effekt på 34,5 kW. Sex laddplatser för elbilar/laddhybrider installeras i garaget.

2020: Övergång till gemensam el, som gör att medlemmarna slipper sina fasta avgifter.

2021: Ytterligare fem laddplatser för elbilar/laddhybrider installeras i garaget.

2022: Byte av radiatorventiler och insatser för 48 lägenheter (trappuppgång 77 och 79).

2023: Tilläggsisolering av tak för huskroppen Tegelviksgatan 71–75/Tengdahlgatan 40–44. Utbyte av lysrör i väggarmaturer i trapphus till LED-lysrör. Fortsatt utbyte av radiatorventiler och insatser i trappuppgång 71–75. Uppfräschning och ommålning av övernattningslägenheten Musslan.

2024: Byte av nödtelefoner i hissar. Byte av varmvattenscirkulationspump. Installation av ytterligare sex laddplatser i garaget. Uppfräschning och ommålning av gemensamhetslokal Snäckan samt byte av spis. Byte av glödlampor i utomhusbelysningen på innergården.

2025: Resterande byten av radiatorventiler och insatser i portarna 40–44. Upphandlat och påbörjat renovering av hissar, två av åtta hissar renoverades under hösten.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	202 st
Nyttillkomna medlemmar	10 st
Avflyttade medlemmar	9 st
Medlemmar vid årets utgång	203 st.

Under året har 6 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2025-01-01 till 2025-05-15

Styrelseledamot-föreningsvald

Patrick Borg, ordförande
Niklas Ahlberg, ledamot
Emma Cars, ledamot
Eva Franchell-Hallgren, ledamot
Henrik Hjalmarsson, ledamot
Inger Outzen, ledamot
Anders Källhed, ledamot
Anders Sandahl, ledamot

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-15 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot-föreningsvald

Eva Franchell-Hallgren, ordförande
Patrick Borg, ledamot
Emma Cars, ledamot
Henrik Hjalmarsson, ledamot
Anders Källhed, ledamot
Hubert Smurawa, ledamot
Anders Sandahl, ledamot
Inger Outzen, ledamot

Revisorer

Lena Normann, ordinarie

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Henrik Brors
Wiiu Lillesaar

Valberedning

Jan Liljero, sammankallande
Lars Hallgren
Diana Maxwell

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelsen har under 2025 hållit tolv protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Portombud 2025

Kristian Westergren	Tengdahlsgatan 40
Birgitta Sundberg	Tengdahlsgatan 42
Therese Glimskär	Tengdahlsgatan 44
Daniel Blixt och Carolina Orrego Veliz	Tegelviksgatan 71
Daniel Maxwell	Tegelviksgatan 73
Kajsa Liljestad	Tegelviksgatan 75
Madeleine Ceasar	Tegelviksgatan 77
Christina Dittrich och Gunilla Skagerlind	Tegelviksgatan 79

Föreningens tomträtt samt fastighetens taxeringsvärde

Föreningen är sedan 1996-01-11 innehavare av tomträtten till fastigheten Cigarren 2 i Stockholms stad. Avtalet gällde oförändrat t.o.m. 2015-11-30 med beloppet 710 200 kronor. För innevarande tioårsperiod med start 2015-12-01 till 2025-11-30 fastställdes avgälden till 1 432 300 kronor, dock höjdes avgälden stegvis för att först i december 2017 uppgå till detta belopp. Avtalet löpte fram till 2025-12-01. För innevarande tioårsperiod har avgälden bestämts till 3 230 000 kronor. Dock kommer den att trappas upp under kommande år enligt följande:

- År 1, 2025-12-01 till 2026-11-30 2 151 000 kronor
- År 2, 2026-12-01 till 2027-11-30 2 421 000 kronor
- År 3, 2027-12-01 till 2028-11-30 2 690 000 kronor
- År 4, 2028-12-01 till 2029-11-30 2 960 000 kronor
- År 5–10, 2029-12-01 till 2035-11-30 3 230 000 kronor

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 543 000 000 kronor enligt 2025 års taxeringsvärde. Byggnadens värde är 232 000 000 kronor för bostäderna och 7 000 000 kronor för garaget. Markvärdet utgör 304 000 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Föreningens lån och ränta 2025-12-31

Föreningen har sedan 2022-08-28 hela fastighetslånet med rörlig ränta. Styrelsen har inte funnit det lämpligt att binda räntorna det senaste året. Fokus har istället varit att få så bra villkor som möjligt på korta löptider. Nuvarande lån är placerade hos Handelsbanken med en rörlig tremånadersränta baserad på Stibor 90 + 38 punkter, med omförhandling 2026-08-28. Styrelsen utvärderar årligen om ny upphandling av lån bör göras och om/när en bindning av räntan av ett eller flera lån bör göras. Hur mycket vi amorterar på lånen beslutas årligen av

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

styrelsen med hänsyn bl a till beslutade underhållsarbeten.

Uppgifter om befintliga lån och årets amorteringar framgår av noterna till balansräkningen och kassaflödesanalysen nedan. Lånen motsvarade vid årsskiftet 2025-12-31, 4 556 kr/kvm bostadsyta (4 656 föregående år).

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Nordstaden har under året haft hand om den ekonomiska och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötseln.

Föreningen har en hemsida, www.brfsjostaden.se där nyheter och information delas med boende, mäklare och presumtiva köpare.

Föreningen samverkar med grannföreningen Brf Sjöjungfrun 1 och Brf Barnängsstugan med vilka vi delar garage och innergård.

Vi samverkar också med åtta andra bostadsföreningar längs Norra Hammarbykajen, ”Kajföreningen” (de flesta byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte. Möte hölls senast i Brf Sjöjungfruns lokaler den 28 oktober 2025.

Föreningen gick under 2022 med i Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening (se HSEF – Hammarby Sjöstad Ekonomisk Förening, www.hammarbysjostad.se). Denna förening upphandlar gemensamma avtal som medlemsföreningarna kan ta del av. Hittills har Brf Sjöstaden valt att byta leverantör av hissunderhåll till HSEF:s avtal med Kone Hissar från år 2024, anslutit sig till ett gemensamt elavtal med Skellefteå Kraft och bytt till HSEF:s ramavtalsleverantör Ren Standard för städning. Fler avtal studeras och jämförs med våra egna för att se vad vi kan utnyttja och förbättra.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil med låga lån relativt många liknande föreningar i området. Årets resultat slutade på -269 718 kr vilket är 443 739 kr bättre än budgeterat. De två största avvikelserna mot budget är båda hänförliga till övergången från redovisning enligt K2-metoden till K3-metoden. Med införandet av K3 ändras sättet vi bokför vissa underhållskostnader och hur avskrivningar beräknas. Likviditetsresultatet var positivt. Det balanserade resultatet, ackumulerat från föregående år är 5,2 MSEK.

Renoveringen av hissarna budgeterades som en kostnad enligt K2, men tas upp som en tillgång enligt K3 och kostnaden skrivs sedan av över ett antal år. Detta betydde att vår redovisade kostnad för hissrenoveringen blev mycket lägre. Samtidigt innebar övergången till K3 att avskrivningarna ökade kraftigt, från 1,5 MSEK till 2,7 MSEK.

Det negativa resultatet påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera våra framtida

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

ekonomiska åtaganden. Belåningsgraden är måttlig och föreningen gör löpande underhållsåtgärder samt amorterar på lånen. Detta skapar låneutrymme för framtida större renoveringar och underhåll. För de kommande två åren när vi renoverar de återstående sex hissarna kommer vi att likviditetsmässigt att finansiera det genom att minska på amorteringarna av lånen. Den ökade kostnaden för tomträttsavgälden för de kommande tio åren är känd och kommer att tas i beaktande i kommande budget.

Under 2026 kommer styrelsen att ta fram en ny långsiktig underhållsplan. Vi kommer då att få en mer exakt avskrivningsplan för olika delar av fastigheten (tak, fasad, fönster, stammar mm) baserat på uppskattad teknisk livslängd och framtida renoveringsbehov. Detta kommer att ligga till grund för hur vi budgeterar avskrivningar, avgifter och amorteringar av lån för kommande år.

Avgiftshöjning

Föreningens avgifter för bostad, lokaler och garage ändrades inte under 2025. Fallande räntor gjorde att vi kunde behålla samma avgifter som år 2024.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler (garaget) uppgick fastighetsskatten till 70 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Portombud

Under 2025 har portombuden haft möte inför städdagarna på vår och höst, där arbetsuppgifter fördelats och planerats. Portombuden hälsar nyinflyttade välkomna och arrangerar uppskattade adventsfiranden med glögg och pepparkakor i respektive port.

Information till medlemmarna

Informationsbladet Sjöstadsnytt har utkommit med två nummer. De har satts upp på anslagstavlor i portarna och finns också på föreningens expedition. De kan även läsas på föreningens hemsida, www.brfsjostaden.se. Ett 60-tal ytterligare informationsmeddelanden har publicerats på hemsidan. 157 medlemmar är i dag registrerade på hemsidan och får automatiskt nyheter via mejl när nyheter läggs ut på hemsidan.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Metoden går bl.a. ut på att boende är uppmärksamma på vilka som rör sig i bostadsområdet och i portarna. Med större social kontroll kan en möjlig gärningsman upptäckas lättare.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

I port 73 finns en hjärtstartare. Under 2025 anordnades en utbildning i hjärt- och lungräddning, inklusive användning av hjärtstartaren, där 12 medlemmar i föreningen deltog.

Miljörummet

I miljörummet finns kärl för plast, wellpapp/kartonger, tidningar, glas (både färgat och ofärgat), metall, elektronik och grovavfall. Det finns också mindre behållare för glödlampor, lysrör och batterier.

Matavfall ska läggas i särskilda gröna påsar och sedan slängas i sopnedkast. Gröna påsar för ändamålet, samt ställningar till dem, finns att hämta i miljörummet.

Föreningen har avtal med PreZero Recycling AB som sköter hämtningen av avfallet. Vid några enstaka tillfällen under året har tömningen blivit försenad, men i stort sett fungerar hämtningarna bra. Överfulla kärl innebär extra kostnader för föreningen, det bör därför undvikas. I händelse av fulla kärl kan återvinningsstationen vid Färgarplan användas.

Gemensamma lokaler

Under år 2025 har övernattningslägenheten Musslan har varit uthyrd 148 gånger (jämfört med 105 gånger under 2024) och festlokalen Snäckan 91 gånger (85 gånger 2024).

Styrelsen har beslutat att lokalerna ska städas med regelbundenhet. Inventarierna ska också kontrolleras och bytas ut vid behov.

Ett hobbyrum finns inrett i garaget sedan 2018. Där finns en snickarbänk och medlemmar har skänkt verktyg till lokalen.

En slagbormaskin, lastpirra och extrasängar finns att låna på bostadsrättsföreningens kontor.

I föreningen finns också en bastu och tre tvättstugor, varav en för grovtvätt. Bastun och Musslan (övernattningslägenheten) har haft problem med ljusdimrar vilka åtgärdats under året. Skruvarna i Bastun har uppnått sin livslängd och blivit kompletterade. Löpande service har skett i tvättstugorna och en tvättmaskin i Tvättstuga 1 är utbytt. Lokalvården i portar och lokaler sköts av Ren Standard.

Teknik/Bygg

Utredningsarbetet för att minska kostnaderna för energiförbrukningen har fortsatt under året. Styrelsen har genomfört ett byte av termostater och radiatorventiler i samtliga element i lägenheterna och de gemensamma lokalerna för att återställa värmebalansen enligt den ursprungliga injusteringen. Vi genomförde bytet för Tegelviksgatan 77–79 under 2022, fortsatte med Tegelviksgatan 71–75 under 2023 och under februari 2025 avslutades detta

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

arbete med de tre sista portarna på Tengdahlgatan 40–44.

Det krävdes flera reparationer av hissarna under året, liksom under året innan. De börjar bli ålderstigna varför det nödvändiga renoveringsarbetet av föreningens hissar påbörjades under 2025. Under hösten renoverades de två första hissarna på Tegelviksgatan 71 samt Tegelviksgatan 73. Arbetet tog lång tid då det bland annat saknades ritningar till originalhissarna. Förhoppningsvis går det lättare när renoveringarna fortsätter 2026 på Tegelviksgatan 75 samt på Tengdahlgatan 40 och 42. Resterande hissar kommer att renoveras under 2027.

Styrelsen deltog på ett gemensamt informationsmöte med HSEF i november där föreningens auktoriserade revisor Berit Holmgren gav konkreta råd inför övergången från K2 till K3. En representant för MBAB-Teknik redogjorde också för OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

Den brandskyddsansvarige i styrelsen har gjort en inspektion och uppmanat till åtgärder vid upptäckta brister, bl a barnvagnar i trapphus och otillåten förvaring av vätskor och liknande i garaget. Brandsäkerhetsföretaget Dafo har under året också gjort en kontroll av brandsläckare och rökluckor i våra fastigheter.

Gemensam el

I oktober 2020 gick föreningen över till ett gemensamt el-abonnemang för samtliga 131 lägenheter, i syfte att minska medlemmarnas elkostnader. Medlemmarna debiteras individuellt per lägenhet för sin förbrukade el i efterskott. Avläsning sker den 25 februari, 25 maj, 25 augusti och 25 november och elkostnaden debiteras ut kvartalsvis på månadsavin i april, juli, oktober och januari.

Elpriserna har under året varit i nivå med föregående år. Vi har ett gemensamt elavtal sedan hösten 2020. Föreningen förbrukar ca 196 000 kWh för den el som går åt för belysning och uppvärmning av gemensamma lokaler och medlemmarna förbrukar ca 234 000 kWh. Det genomsnittliga elpriset var 2,06 kr/kWh inkl moms under 2025, Som jämförelse kostade elen 2,01 kr/kWh under 2024.

Under 2025 har el köpts från Skellefteå Kraft. Ellevio är leverantör för elnätet.

Från och med november 2023 är vår förening ansluten till ett större gruppavtal med Skellefteå Kraft via HSEF. Detta avtal valdes för att utnyttja de volymrabatter vi får för de ca 20 bostadsrättsföreningar som anslutit sig till detta avtal. Avtalstypen kallas ”Portföljförvaltning Aktiv Matris” och bygger på att Skellefteå Kraft prissäkrar en andel av elpriset över de kommande 36 månaderna för att utnyttja svängningar i marknadspriser och skapa en större prisstabilitet över tid. Detta är en modell som stora företag använder sig av

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

och bör ge lägre kostnader över tid.

Elförbrukningen i föreningen har sjunkit med 1,5 % jämfört med 2024 och med hela 12,6 % jämfört med 2021. Om man bryter ner siffrorna finns en tydlig skillnad: Medlemmarnas samlade individuella elförbrukning var 2,9% högre 2025 jämfört med 2024, medan föreningens gemensamma el minskade med 6,3%. Sedan 2021 har förbrukningen för medlemmarna sjunkit med 1,9 % medan föreningens gemensamma elförbrukning för lokaler mm har gått ner med 22,7% under samma tid. Besparingen för föreningens el är ett resultat av flera energibesparingar som gjorts under dessa år (t ex byte till LED-lysrör, tilläggsisolering 2023 samt installation av solpaneler 2019).

Programleverantör för TV och bredband

Föreningens programleverantör av TV är Telenor. Kanalpaket BAS ingår i månadsavgiften, medan eventuella tilläggspaket kan köpas in av medlemmarna direkt från Telenor. Höghastighetsbredband (1000/1000 Mbit/s) levereras av Ownit.

Underhållsplan

Styrelsen har en underhållsplan som sträcker sig till och med 2031 och den revideras årligen. Renovering av hissar kommer att behöva göras de närmaste åren, till en uppskattad kostnad på ca 4 MSEK. Fasader kan behöva målas om eller underhållas om några år, men det planeras inte inom den närmaste treårsperioden.

Under 2026 kommer en ny underhållsplan tas fram som täcker en längre tidsperiod.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i två gemensamhetsanläggningar:

1. Sopsuganläggningen
2. Garaget

Då föreningen är ansluten till en gemensam sopsugsanläggning fick vi dispens från kravet att sortera matavfall fram till december 2024. Det löstes genom att matavfall nu slängs i speciella gröna påsar i samma sopnedkast som tidigare. De gröna påsarna sorteras sedan automatiskt i sopsugen.

Garageanläggningen

Garaget disponeras av tre bostadsrättsföreningar. Den ekonomiska administrationen ligger hos Brf Sjöstaden. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt gällande andelstal i ett drift- och skötselavtal från år 1999. Varje förening beslutar själv om hyrans storlek. Ansvar för drift och skötsel ligger på en gemensam garagegrupp som rapporterar till respektive styrelse.

Av garagets 73 bilplatser förfogar vår förening över 57, plus 5 mindre platser för motorcyklar och andra mindre fordon. Samtliga platser är uthyrda, men kön till garageplats

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

har minskat det senaste året. Av föreningens 57 bilplatser har vi installerat laddare för elbilar på 17 platser varav 15 utnyttjas (14 elbilar/laddhybrider i vår förening plus en från Barnängsstugan som hyr en laddplats av vår förening).

Garagehyran per månad var 1 848 kronor/bilplats. Hyran för de som använder laddplatser var 2 073 kronor samt att de betalar sin egen elförbrukning.

Trädgården

Föreningens trädgårdsgrupp har under verksamhetsåret bestått av 6 engagerade medlemmar vilka liksom tidigare år bland annat sköter våra rabatter och ser till att de är vackra under växtperioden. I gruppen har ingått Lina Forsback, Ewa-Lena Heikenborn, Caroline Orrego Veliz, Andrew Pozniak, Sofia Norberg och Gabriella Westerberg. Gruppen har haft planeringsmöten inför föreningens städdagar, samt haft kontakter med anlitaad entreprenör om behövliga åtgärder i trädgården.

Föreningens entreprenör för trädgårdsskötsel- (exklusive blomsterrabatter), trädvård och vinterväghållning (snöröjning) är sedan 2023 Två Smälänningar AB. Avtalet löper per kalenderår med 4 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Lekplatsen

Lekplatsinspektion genomfördes i september 2025 och den innebär några anmärkningar av lägre allvarlighetsgrad. Förbättringsåtgärder planeras. Bland annat finns slitna kättinglänkar i gungsisens upphängningselement som bör ses över och därtill är fallunderlaget för hårt packat på några ställen för att vara tillräckligt stötdämpande.

Arvoden

För räkenskapsåret har 200 000 kronor i styrelsearvode reserverats, enligt stämmobeslut 2025-05-15.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 889 888	10 749 218	9 107 880	8 370 905	8 372 688
Res. efter finansiella poster	-265 798	488 277	-880 798	-723 717	-177 262
Res. i % av nettoomsättningen	-2,44	4,54	-9,67	-8,64	-2,11
Balansomslutning	144 442 217	145 962 339	146 271 370	147 827 632	148 864 067
Soliditet (%)	66,87	66,36	65,88	65,79	65,81
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	806	685	633	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	86	84	87	
Skuldsättning (kr/kvm)	3 963	4 049	4 136	4 201	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 556	4 656	4 756	4 830	
Sparande (kr/kvm)	233	189	62	70	
Räntekänslighet (%)	5	5	6	7	
Energikostnad (kr/kvm)	227	214	236	265	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 10 019 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 10 019 kvadratmeter.

Garage 1 500 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	50 094 000	31 198 000	9 604 246	5 968 046
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			631 200	-631 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-162 125	162 125
Årets förlust				-265 798
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	10 073 321	5 233 173

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	5 498 971
årets förlust	<u>-265 798</u>
	5 233 173
Styrelsen föreslår att	
reservering till yttre fonden	717 000
anspråkstagande av yttre fond	-235 700
i ny räkning överföres	<u>4 751 873</u>
	5 233 173

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	10 889 888	10 749 218
Övriga rörelseintäkter		<u>73 536</u>	<u>0</u>
		10 963 424	10 749 218
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-1 233 080	-1 053 712
Drift	3	-5 620 787	-5 356 196
Administrationskostnader	4	-425 086	-400 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,		
	6	<u>-2 715 671</u>	<u>-1 526 486</u>
		-9 994 624	-8 336 864
Rörelseresultat		968 800	2 412 354
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 293	25 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 247 891</u>	<u>-1 949 258</u>
		-1 234 598	-1 924 077
Resultat efter finansiella poster		-265 798	488 277
Årets resultat		<u>-265 798</u>	<u>488 277</u>

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	139 930 039	141 803 495
Maskiner och inventarier	6	<u>188 474</u>	<u>189 266</u>
		140 118 513	141 992 761
Summa anläggningstillgångar		140 118 513	141 992 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		447	9 039
Övriga fordringar		51 007	48 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>938 891</u>	<u>713 403</u>
		990 345	770 915
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>3 333 359</u>	<u>3 198 663</u>
Summa kassa och bank		3 333 359	3 198 663
Summa omsättningstillgångar		4 323 704	3 969 578
SUMMA TILLGÅNGAR		144 442 217	145 962 339

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll	10 073 321	9 604 246
	<u>91 365 321</u>	<u>90 896 246</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 498 971	5 479 769
Årets resultat	-265 798	488 277
	<u>5 233 173</u>	<u>5 968 046</u>

Summa eget kapital

96 598 494 96 864 292

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	0	0
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	45 645 400	46 645 400
Leverantörsskulder		503 877	690 554
Aktuell skatteskuld		1 255	63 956
Övriga skulder		675	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 692 516</u>	<u>1 698 137</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>47 843 723</u>	<u>49 098 047</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

144 442 217 **145 962 339**

KASSAFLÖDESANALYS

2025-12-31

2024-12-31

Not

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	968 800	2 412 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 715 671	1 526 486
Erhållen ränta m.m.	13 293	25 181
Erlagd ränta	-1 247 891	-1 949 258

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 449 873	2 014 763
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	8 592	-9 039
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	-228 022	210 796
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-186 677	268 382
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-67 647	-65 690

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 976 119	2 419 212
-----------	-----------

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	5	-798 750	-117 657
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-42 673	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-841 423	-117 657
----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga lån	-1 000 000	-1 000 000
-----------------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000	-1 000 000
------------	------------

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	134 696	1 301 555
	3 198 663	1 897 108

Likvida medel vid årets slut

3 333 359	3 198 663
-----------	-----------

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Vid övergång till K3, första året har det föranlett förändring år 2024

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktssredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

	Antal år
Stomme, grund	120
Stamledning, värme	80
Yttertak, plåt eller liknande	60
Stamledning-VA, el, Balkong-betongplatta	50
Fasad, slätputs/betongelement, linhiss, fönster	40
Styr-övervakning	25
Ventilation	20
Maskiner, tekniska anläggningar	5
Inventarier	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Hysesintäkter garage	1 299 409	1 299 058
Årsavgifter	8 911 081	8 910 995
El	409 473	375 096
Övrigt	269 925	164 069
	<hr/> 10 889 888	<hr/> 10 749 218

Not 3 Drift	2025	2024
Underhåll	235 700	162 125
El	843 622	801 243
Fjärrvärme	1 334 398	1 271 224
Vatten	442 462	393 272
Sopor	297 533	390 129

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Fastighetsförsäkring	133 689	83 286
Tomträttsavgäld	1 492 192	1 432 300
Kabel-TV, bredband	273 120	273 013
Förvaltningsarvode	272 227	252 072
Fastighetskatt och fastighetsavgift	295 844	297 532
	<u>5 620 787</u>	<u>5 356 196</u>

Not 4 Administrationskostnader	2025	2024
Styrelsearvode	225 000	199 992
Sociala avgifter	56 199	53 202
Revisionskostnader	33 373	32 688
Övrigt	110 514	114 588
	<u>425 086</u>	<u>400 470</u>

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	181 064 620	180 946 963
Inköp	798 750	117 657
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>181 863 370</u>	<u>181 064 620</u>
Ingående avskrivningar	-39 261 125	-37 773 125
Årets avskrivningar	-2 672 206	-1 488 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-41 933 331</u>	<u>-39 261 125</u>
Utgående redovisat värde	139 930 039	141 803 495
Redovisat värde byggnader	139 835 913	141 662 045
Redovisat värde markanläggningar	94 126	141 450
	<u>139 930 039</u>	<u>141 803 495</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	543 000 000	541 400 000
varav byggnader:	239 000 000	210 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	403 643	403 643
Inköp	42 673	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>446 316</u>	<u>403 643</u>
Ingående avskrivningar	-214 377	-175 891
Årets avskrivningar	-43 465	-38 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-257 842</u>	<u>-214 377</u>
Utgående redovisat värde	188 474	189 266

Not 7 Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31	
Lån			
Tid för utbyte			
HB, 2,362%	2026-08-28	13 881 800	14 881 800
HB, 2,362%	2026-08-28	15 881 800	15 881 800
HB, 2,362%	2026-08-28	15 881 800	15 881 800
		<u>45 645 400</u>	<u>46 645 400</u>

Alla tre lånen ska omförhandlas under år 2026, ses som kortfristig skuld

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Not 8 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift/per kvm bostadsrätt

Årsavgifternas andel i % av den totala intäkten.

Skuldsättning (lån)/kvm

Sparande per kvm.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningen avses vara upprättad den 15 april 2026

Eva Franchell Hallgren

Patrick Borg

Emma Cars

Henrik Hjalmarsson

Anders Källhed

Anders Sandahl

Hubert Smurawa

Inger Outzen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Henrik Brors
Medlemsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2026



Årsred sjöstaden klar 16 april 2026.pdf

(6310543 byte)

SHA-512: 878488dafd04a045a87e1db2e8f3643a60a81
25f77d3bd1740bcd26ae3534ad5f1292f50c187ddeb22
a9e0ac4d4a574e28b79d21fd940e2b7b13b31806e5b7c

Underskrifter

2026-04-16 10:02:54 (CET)



Anders Källhed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 10:36:59 (CET)



Anders Sandahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 11:00:27 (CET)



Emma Cars

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 10:10:32 (CET)



Eva Franchell Hallgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 09:44:27 (CET)



Henrik Brors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 19:19:35 (CET)



Henrik Hjalmarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 09:01:31 (CET)



Hubert Maximilian Smurawa

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 10:18:37 (CET)



Inger Outzen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 16:42:27 (CET)

**Patrik Mattias Johannes Borg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 09:16:23 (CET)

**Lena Normann**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**årsredovisning 2025 sjöstaden**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

52a3d9d2136da6d79f39e6e426047f6361a978005ede4c3e0e147b6f8a9cce754b522cff0cef471e71c34cdd3044d5b311f13e82ce3c13d0e7acf8fe1bb2d1e

4

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden
Org.nr 716422-1389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sjöstadens 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sjöstaden enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlopande 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Henrik Brors
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 09:36

SENT BY OWNER:

Lena Normann • 16.04.2026 12:58

DOCUMENT ID:

HyNyZSAh-e

ENVELOPE ID:

rJEkWBChbe-HyNyZSAh-e

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Brf Sjöstaden.pdf

2 pages

SHA-512:

 efefcedfb447fe1e273d1febe51d8ba858bb123cdf655ce0
 11fa4118a6d5a0b84eadc97d1f68df24fbc6295447a1850
 dc8c707d2cfb7cb4e1e6cd23d25fd4183

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	17.04.2026 09:17 17.04.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 20.91.223.119
2. HENRIK BRORS brorshenrik@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2026 09:36 17.04.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/07) IP: 92.244.21.2

* 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

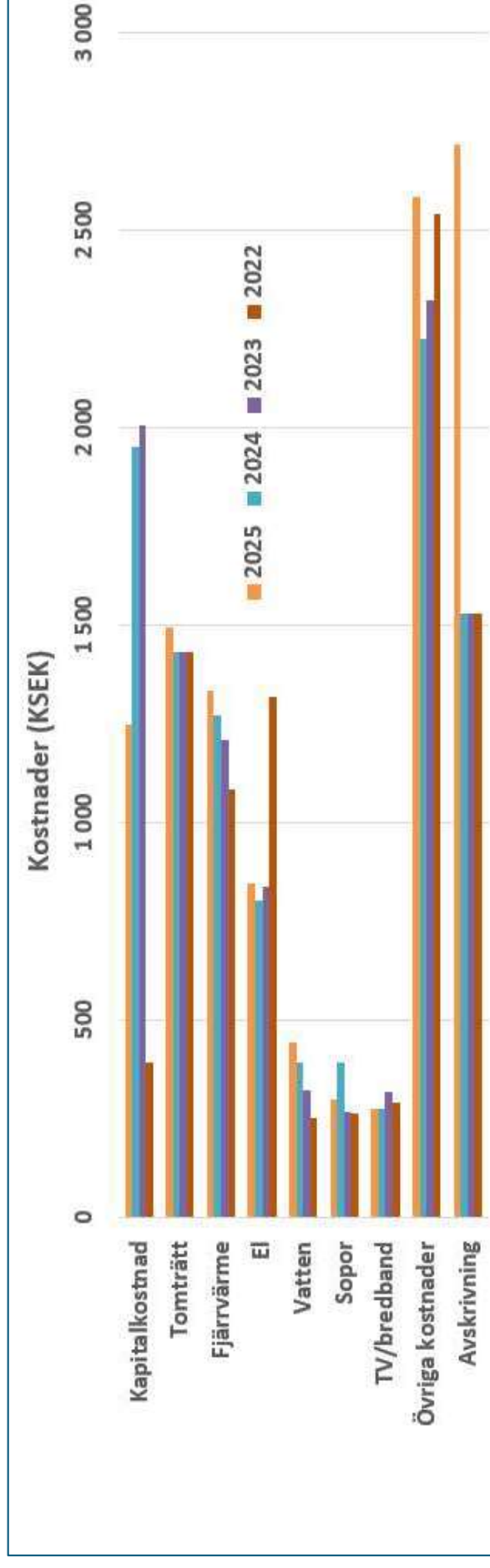


eIDAS
standard



PAdES
sealed

Brf Sjöstaden – jämförelse av kostnader år 2022-2025



Kommentarer:

1. Kapitalkostnaderna var mycket låga före 2023. Inte troligt vi kommer tillbaka till dessa nivåer. En procent i ränta motsvarar ca 450 KSEK.
2. Tomträtten började stiga i december 2025, ökar i trappsteg till år 2030 från 1,4 MSEK till 3,2 MSEK vilket sedan gäller till december 2035.
3. Fjärrvärme, vatten och sopor – avgifterna har höjts kraftigt de senaste tre åren. Risk att dessa fortsätter stiga. Vi har dock fått bidrag för "Fastighetsnära Insamling" på 44 KSEK för år 2025.
4. I "Övriga kostnader" ligger bl a nya cykelställ för ca 100 KSEK och självrisk för vattenskada på 46 KSEK.
5. Avskrivningsreglerna ändras kraftigt vid övergång till K3-redovisning.

	PROGNOS BRF SJÖSTADEN 2026-2032																	
	UTFALL						BUDGET						PROGNOS					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032						
Arsavgifter	6 750 572	6 750 572	7 425 627	8 910 995	9 311 081	9 178 325	9 499 566	9 632 051	10 176 173	10 532 339	10 900 971	11 282 505						
Hysesintäkter garage	582 778	987 953	1 093 829	1 299 058	1 302 642	1 338 030	1 384 861	1 433 331	1 483 498	1 535 420	1 589 160	1 644 781						
Övriga intäkter (elavgifter, lokaler mm)	639 338	632 380	838 051	539 164	745 452	776 720	766 751	786 604	807 052	828 113	849 807	872 151						
Totala intäkter	8 372 688	8 370 905	9 357 507	10 749 217	10 959 175	11 293 075	11 651 179	12 051 986	12 466 723	12 895 873	13 339 938	13 799 436						
Reparation och underhåll	1 317 959	982 803	1 028 731	1 275 836	945 374	2 749 703	2 585 333	1 253 336	1 057 872	1 149 311	1 232 297	1 219 304						
Driftskostnader	3 181 767	3 650 694	3 446 371	3 611 515	3 740 809	4 184 351	4 309 882	4 439 178	4 572 353	4 709 524	4 850 810	4 996 334						
	1 087 552	1 081 786	1 286 637	1 271 824	1 334 388	1 300 381	1 346 642	1 382 907	1 430 734	1 479 697	1 529 368	1 583 446						
	945 197	1 516 380	638 382	601 845	843 632	1 189 712	1 322 487	1 582 289	1 500 086	1 539 689	1 579 812	1 489 660						
	316 677	502 672	322 977	339 272	442 462	409 070	417 282	429 739	442 631	459 960	469 587	483 675						
	846 689	963 634	367 890	389 123	397 533	461 633	465 387	478 349	493 829	508 541	523 797	538 711						
Fastighetskost	228 949	282 989	292 160	297 532	295 844	306 458	315 652	325 121	334 875	344 921	355 268	365 927						
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300	2 173 996	2 443 703	2 713 411	2 983 118	3 230 000	3 230 000	3 230 000						
Styrelseavgäld inkl.soc avg	177 071	248 047	192 735	253 194	281 199	262 501	270 376	278 487	286 842	295 447	304 311	313 440						
Auskrifningar	1 531 775	1 526 976	1 526 976	1 526 486	2 715 671	1 532 073	2 715 671	2 715 671	2 715 671	2 715 671	2 715 671	2 715 671						
Räntor	284 294	383 181	1 384 605	1 324 077	1 234 596	1 091 430	1 249 249	1 249 249	1 249 249	1 207 999	1 166 749	1 125 499						
Totala kostnader	8 154 115	8 506 990	9 903 878	10 260 940	10 705 485	12 360 572	13 889 865	12 374 453	13 199 980	13 652 873	13 855 105	13 966 174						
Resultat efter finansiella poster	218 573	-136 085	-546 371	488 277	253 690	-1 067 497	-2 238 686	-922 467	-733 258	-757 000	-515 168	-166 738						
Auskrifningar (+)	1 531 775	1 526 976	1 526 976	1 526 486	2 715 671	1 532 073	2 715 671	2 715 671	2 715 671	2 715 671	2 715 671	2 715 671						
Amorteringar (-)	-1 500 000	-1 500 000	-750 000	-1 000 000	-1 000 000	0	0	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000						
Likviditetsresultat	-145 487	-697 366	-103 822	1 014 763	1 445 954	138 055	78 868	-116 856	60 051	23 638	252 419	587 407						
Avgiftshöjning efter 2025 - simulering			10%	20%	0%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%						
Kostnadshöjningar efter 2025 - simulering			16%	4%	3%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%						
Ränta på lån efter 2025 - simulering				4,25%	3,00%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%						

Kommentarer:

1. Antagande om ca 3% årliga kostnadshöjningar (inflation), men något mer i avgiftshöjningar p g a tomträttsavgälden.
2. Tomträttsavgälden höjs från december 2025 i trappsteg till 2030, från nuvarande 1,4 MSEK till 3,2 MSEK per år
3. Räntor på lån – ingen bättre gissning än nuvarande nivåer med STIBOR 3 mån 2,25% plus bankernas påslag, vilket ger ca 2,75%
4. Osäkert hur avskrivningar kommer att beräknas med K3-metoden. Kan påverka hur vi behöver amortera på lån.

Valberedningens förslag 2026

Ordförande – väljs på ett år

Eva Franchell Hallgren Tegelviksgatan 77

Ordinarie ledamöter – väljs på två år

Mandatperiod

Inger Outzen, omval	Tegelviksgatan 75	1 år
Henrik Hjalmarsson, omval	Tengdahlsgratan 44	1 år
Patrick Borg, omval	Tegelviksgatan 79	1 år
Anders Källhed, omval	Tegelviksgatan 73	1 år
Hubert Smurawa, omval	Tegelviksgatan 73	1 år
Niklas Ahlberg, nyval	Tegelviksgatan 75	2 år
Dan Andersson, nyval	Tegelviksgatan 71	2 år

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Henrik Brors, omval	Tegelviksgatan 79
Roland Hallberg, nyval	Tegelviksgatan 79

Revisor

Lena Normann (HJV Stockholm AB), omval

Avgår

Emma Cars	Tegelviksgatan 77
Anders Sandahl	Tegelviksgatan 77

Brf Sjöstaden

Motion till årsstämman 2026 om tätning av fönster och balkongdörrar i föreningens regi.

Jag föreslår att föreningen tar ansvar för tätningen av samtliga fönster inklusive balkongdörrar, dvs både ytter och innerfönster på bägge sidor samt mellan fönstren.

En fackmannamässig översyn i föreningens regi av föreningens fönster och balkongdörrar bör motverka värmeläckage, samt minska föreningens värmekostnad och förbättra inomhusklimatet under den kalla årstiden.

Med vänlig hälsning
Agnes Mannerheim
Tegelviksgatan 77

Styrelsens svar

I en del lägenheter har de lister som ligger mellan ytter- och innerfönster börjat mörkna och lossna. De listerna är föreningens ansvar eftersom de är en del av fönstrets konstruktion. Vi kommer att ta hjälp av Nordstaden för att på bästa sätt ersätta sådana skadade lister. I den här delen bifaller vi alltså motionen.

De tätningslister som däremot klistras upp längs fönsterkarmar och balkongdörrar, samt de dammlister som finns mellan ytter- och innerfönster, de är den boendes ansvar. I den delen måste vi tyvärr avslå motionen.

Brf Sjöstaden

Motion till årsstämman 2026 om IR-bastu

Jag har ett förslag att köpa in en IR-bastu.

Den kan stå i förrummet till den vanliga bastun. Den bör få plats. Det finns i många olika storlekar och priser.

Text: IR-bastu för två KUOPIO för 13 000 kr, företag OUTL1. Mått: 900x900x1900.

Eller: Tylö infrKabin Tylösand för 24 000 kr. Bredd 913, djup 913, höjd 1938.

Men det finns som sagt många att välja mellan.

IR-bastu sägs förbättra blodcirkulationen, ge muskelavslappning och smärtlindring text.

Jag har provat flera gånger på olika spa och instämmer med vad man kan läsa sig till om IR-bastu.

Vänliga hälsningar

Kerstin Konuk

Styrelsens svar

Styrelsen har beslutat att yrka avslag på motionen om inköp av en IR-bastu.

Föreningen har redan en fungerande bastu och det är oklart hur stort behovet är av ytterligare en bastuanläggning. Det är också tveksamt om ännu en bastu verkligen skulle få plats i våra lokaler.

Ett inköp skulle innebära både en investeringskostnad samt framtida kostnader för installation, elförbrukning, underhåll och eventuella reparationer. Vi har stora utgifter framför oss, tomträtsavgälden ska betalas, hissarna repareras. Det är utgifter vi måste prioritera och därför yrkar vi på ett nej till det föreslagna inköpet av ytterligare en bastu.

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden

Förslag till ändringar i föreningens stadgar §§ 13 och 36

Styrelsen föreslår ändring i stadgarna § 13 med ett tillägg gällande viss del av bostadsrättshavarens skyldigheter samt ändring i § 36 avseende skyldighet att upprätta underhållsplan.

Ett beslut om ändring av stadgar kan ske genom att samtliga röstberättigade i föreningen är närvarande och ger sitt samtycke på en föreningsstämma, alternativt att beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, vilket i praktiken är det vanligaste. Den senare stämman kräver då 2/3 majoritet av närvarande medlemmar. Detta förslag avser det första stämmobeslutet av två.

13 §

Nuvarande lydelse:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Förslag till ny lydelse (tillägget i kursiverad text):

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Det är förbjudet att borra eller göra ingrepp i fasad eller balkong utan tillstånd. Detta gäller även små ingrepp som uppsättning av markiser, parabler, krokar/fästen eller eldragning genom yttervägg.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

36 §

Nuvarande lydelse:

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas och garage- och lokalhyrornas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Medel avsätts årligen till en fond för yttre underhåll med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av den del av fastighetens taxeringsvärde som utgör byggnadsvärdet.

Förslags till ny lydelse:

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen ska upprätta och löpande uppdatera en långsiktig underhållsplan för fastigheten.

Styrelsen ska säkerställa att föreningens redovisning, inklusive avskrivningar på byggnad och dess komponenter, i rimlig utsträckning baseras på underhållsplanen och återspeglar tillgångarnas förväntade ekonomiska livslängd och förbrukning. Avskrivningar ska ske systematiskt och i enlighet med tillämplig lag och god redovisningssed.

Styrelsen ska även beakta behovet av avsättningar för framtida underhåll i syfte att uppnå en jämn och förutsebar avgiftsutveckling över tid.

Brf Sjöstaden

FULLMAKT

Enligt Brf Sjöstadens stadgar 35 § gäller följande:

”Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/a eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda fler än en medlem.”

Fullmakten behöver inte bevittnas.

FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman i Brf Sjöstaden den 20 maj 2026 föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 2026

Ort

Namnteckning

Lägenhetsbeteckning

Namnförtydligande