ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjövägen

716460-3362

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar och noter	8 - 11
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Sjövägen intygar, dels att kopia av årsredovisningen stämmer överens med orginalet, dels att balans och denna resultaträkning har fastställts på årsstämma den / - 2026
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Saltsjöbaden den 7 / 5 - 2026

Jessica Altman
Ordförande

Förvaltningsberättelse Brf Sjövägen 1, verksamhetsåret 2025

Allmänt om verksamheten
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 och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

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

Grundfakta om föreningen:
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening (1999:1229) och har sitt säte i Nacka Kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet.

Föreningen har ej uppdaterad underhållsplan.

Styrelsen består av:

Jessica Altman	Ordförande
Stefan Frieberg	Ledamot
Staffan Häll	Ledamot
Roger Nilson	Ledamot
Lise-Lott Eskesen Häll	Suppleant
Ann-Sofie Lakso Nilson	Suppleant

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden (februari, september, november och december (per capsulam)).

Stämmor:

Extra Föreningsstämma hölls 2025-04-22 där ny revisor, Michael Reindorf, valdes. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Fastigheten
Byggnaden består av ett flerfamiljshus inrymmande 4 stycken lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt och har en bostadsyta på totalt 781 m2. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Medlemsinformation

- Ny brygga byggdes och färdigställdes under våren.
- Årsavgifterna höjdes fr o m 1 juli 2025 med 10%.
- Beslut fattades under december att höja årsavgifterna med 3% fr o m 1 januari 2026
- Två kompressorer till Bergvärmepumpen byttes under året. Detta arbetes gick på garantin och belastade inte föreningens ekonomi.
- Kapitaltillskott gjordes under året enligt nedan:

Lägenhet A: 24 000 kr
Lägenhet B: 28 000 kr
Lägenhet C: 28 000 kr
Lägenhet C/D: 20 000 kr
D/E

Inga överlåtelser har skett under året.

I övrigt har inga större händelser skett under året som gått.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	385	344	330	330	330
Resultat efter finansiella poster	-262	-300	-209	-255	-188
Soliditet (%)	71	72,00	76,79	77,24	78,04
Genomsnittlig låneränta (%)	4,06	3,67	1,81	0,00	0,00
Årsavgift per kvm	493	440	422	0,00	0,00
Skuldsättning per kvm	2 816	2 813	2 302	0,00	0,00
Årsavgiftens andel av tot intäkt (%)	100	100	100	0,00	0,00
Sparande per kvm	17	-69	49	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	5,71	6,39	5,45	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr)	217	259	261	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I årsavgiften ingår föreningens samtliga kostnader.

Nyckeltal fördelat per lgh	**Lgh A**	**Lgh B**	**Lgh C**	**Lgh D**
Andelstal	24	28	28	20
Årsavgifter per år (kr)	92 470	107 870	107 870	77 070
Årsavgifter per kvm efter andelstal (kr)	505	526	526	410
Lån värde per lgh (tkr)	528	616	616	440

Årets förlust 262 218 kr utgörs till största del av avskrivningar om 260 563 kr som inte påverkar föreningingens möjligheter att betala löpande kostnader. Den återstående förlusten efter avskrivningar är 1 655 kr.
För att kompensera för de ökade kostnaderna som föreningen har haft de senste åren, har styrelsen fattat beslut om en successiv avgiftshöjning.

Flerårsöversikt

	2025	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	385 280	344 298	362 039	330000
Resultat efter finansiella poster	-262 218	-300 821	-208 903	-254673
Soliditet, %	71,3	72	76,74	77,07

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Eget kapital
Belopp vid årets början	8 883 121	135 105	-3 008 811	-300 821	5 708 594
Vid årets början					
Insatser	100 000				100 000
Dispositioner enl årsstämmobeslut			-300 821	300 821	0
Uttag från underhållsfond					
Avsättning till underhållsfond		15 105	-15 105		0
Årets resultat				-262 218	-262 218
Vid årets slut	**8 983 121**	**150 210**	**-3 324 737**	**-262 218**	**5 546 376**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande	
Balanserat resultat	-3 324 737
Årets resultat	-262 218
Summa	**-3 586 955**
Avsättas till underhållsfond,	15 105
samt balanseras i ny räkning	-3 602 060
Summa	**-3 586 955**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Avgifter	2	385 280	344 300
Övriga intäkter		0	-1
Summa rörelseintäkter		385 280	344 299
Rörelsekostnad			
Övriga externa kostnader	2	-300 294	-320 504
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-260 563	-246 897
Summa rörelsekostnader		-560 857	-567 401
Rörelseresultat		-175 577	-223 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade poster		2 650	3 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 291	-80 846
Summa finansiella poster		-86 641	-77 719
Resultat efter finansiella poster		-262 218	-300 821
Årets resultat		**-262 218**	**-300 821**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	7 138 433	7 352 066
Övriga anläggningstillgångar	4	396 334	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	12 018	45 282
Summa anläggningstillgångar		7 546 785	7 397 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-185	-248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Summa kortfristiga fordringar		-185	-248
Övriga omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		225 452	531 645
Summa kassa och bank		225 452	531 645
Summa omsättningstillgångar		225 267	531 397
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 772 052**	**7 928 745**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		8 983 212	8 883 212
Fond för yttre underhåll		150 210	135 105
Summa bundet kapital		9 133 422	9 018 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 324 737	-3 008 811
Årets resultat		-262 218	-300 821
Summa fritt eget kapital		-3 586 955	-3 309 632
Summa eget kapital		5 546 467	5 708 685
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	2 200 000	2 200 000
Summa långfristiga skulder		2 200 000	2 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		2 317	0
Skatteskulder		494	629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 774	19 431
Summa kortfristiga skulder		25 585	20 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 772 052**	**7 928 745**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelsresultat före finansiella poster	-175 577	-223 102
Justering före poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	260 563	246 897
Summa	**84 986**	**23 795**
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta	2 650	3 127
Erlagd ränta	-89 291	-80 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 655**	**-53 924**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsetillgångar	-63	11 392
Ökning av rörelseskulder	5 525	4 194
Kassaflöd från förändringar i rörelsekapital	**3 807**	**-38 338**
Investeringsverksamheten		
Anskaffning anläggningstillgångar	-410 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-410 000**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Nyupptag lån	0	400 000
Kapitaltillskott	100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**100 000**	**400 000**
Årets kassaflöde	**-306 193**	**361 662**
Likvida medel vid årets början	**531 645**	**169 983**
Likvida medel vid årets slut	**225 452**	**531 645**

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1, *Årsredovisning i mindre aktiebolag. (K2)*
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	150
- Nybyggnation	30
- Inventarier, verktyg och installationer	9

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre underhåll avsättas med 0,3% av taxeringsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm
Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter.

Genomsnittlig ränta (%)
Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvm boyta
Den räntebärande skulden dividerad med summan av antal kvm för bostadsrätterna.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)
Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvm boyta (Kr)
Årets resultat justerat med avskrivningar, extra ordinära kostnader samt kostnadsfört planerat underhåll dividerat med summan av antal kvm för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)
De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifterna.

Energikostnad per kvm boyta
Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvm för bostadsrätterna.

Upplysningar till Resultaträkningen

Not 2 Fördelning intäkter och externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Intäkternas fördelning		
Månadsavgifter	385 280	344 300
Övriga ersättningar	0	-1
Summa	385 280	344 299
Totalt inäkter	**385 280**	**344 299**
Fördelning externa kostnader		
El	137 395	156 625
Vatten o Avlopp	32 224	45 597
Städning och renhållning	24 734	13 144
Underhåll trädgård	0	7 741
Rep och underhåll fastigheten	36 053	33 445
Fastighetsavgift	6 896	6 520
Försäkring panna	3 096	2 654
Fastighetsförsäkring	32 767	31 377
Redovisningstjänster	22 695	16 645
Bankkostnader mm	1 887	1 862
Föreningsavgifter	0	5 681
Övriga externa kostnader	2 547	100
Summa	300 294	321 391
Totalt externa kostnader	**300 294**	**321 391**

Upplysningar till Balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	10 440 565	10 440 565
Anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 440 565**	**10 440 565**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 088 499	-2 874 866
- Årets avskrivning enligt plan	-213 633	-213 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 302 132**	**-3 088 499**
Redovisat värde vid årets slut	**7 138 433**	**7 352 066**

Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	0	0
Anskaffning	410 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**410 000**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	0	0
- Årets avskrivning enligt plan	-13 666	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 666**	**0**
Redovisat värde vid årets slut	**396 334**	**0**

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	889 016	889 016
- Anskaffning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	889 016	889 016
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-843 734	-810 470
- Årets avskrivning enligt plan	-33 264	-33 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-876 998**	**-843 734**
Redovisat värde vid årets slut	**12 018**	**45 282**
Summa Materiella anläggningstillgångar	**7 546 785**	**7 397 348**

Not 6 Skulder till Kreditinstitut

				2025-12-31	*2024-12-31*
			Ränta bunden till		
SEB	42993581	ränta 4,08	2027-03-28	1 800 000	1 800 000
SEB	48816312	ränta 3,55	2026-12-28	400 000	400 000
Summa				2 200 000	2 200 000
Totalt lån				**2 200 000**	**2 200 000**
Kortfristig del av långfristiga skulder					
Omförhandling villkor				400 000	2 200 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	0	0

Underskrifter

Saltsjöbaden 7/5 - 2026

Jessica Altman
Ordförande

Staffan Häll
Ord ledamot

Roger Nilsson
Ord ledamot

Stefan Friberg
Ord ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 - 2026

Michael Rheindorf
Av föreningen vald extern revisor

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA Brf Sjövägen 1

Datum: 2026-05-07

Tid: 17.00

Plats: Sjövägen 1, lgh A Bottenvåning (Altman)

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av mötesordförande, protokollförare samt justeringsman som jämte ordförande justerar protokollet
4. Fråga om stämman blivit i behörigen ordning utlyst
5. Fastställande av röstlängd
6. Redovisning av resultat för bokslutsåret 2025 samt förvaltningsberättelse
7. Revisorns berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning 2025
9. Beslut om resultatdisposition
10. Ansvarsfrihet till styrelsen
11. Fastställande av budget för 2026
12. Val av styrelse, ordförande, kassör och suppleanter
13. Övriga ärenden
14. Mötet avslutas

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Sjövägen.
Org nr 716460-3362

Jag har granskat Bostadsrättsföreningen Sjövägens årsredovisning och räkenskapshandlingar för räkenskapsåret 2025.

I enlighet med god revision har jag även granskat redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem. Granskningen visar att bokföringen är väl skött och att utgifterna styrks av verifikationer.

Jag har även bedömt de uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärderat den ansamlade informationen i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tiden revisionen omfattar.

Tyresö den 7 / 5 - 2026

Michael Rheindorf
Av föreningen vald revisor