

# Årsredovisning 2025

## Brf Sjödalsterrassen 2

769630-6724



 BJsUQQSp-I-BJs8XXSpZx

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjödalterrassen 2

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

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

### 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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 Stockholms län, Huddinge kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-04 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brandstegen 5	2018	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 6 236 kvm och 3 lokaler om 385 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 891 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kenth Helge Jämttjärn	Ordförande
Serop Wanesian	Kassör
Elisaios Manoilidis	Styrelseledamot
Fredrik Lindblom	Styrelseledamot
Matilda Svärd Noré	Styrelseledamot
Suphakit Wanmueangkao	Styrelseledamot
Ulf Kilander	Suppleant

### Valberedning

Anders Planemo  
Tomas Östman

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl    Revisor    Borevision  
Niclas Wärenfeldt                      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av lysrörsarmaturer  
● Byte av batterier nödljusarmaturer  
● Filterbyte ventilation  
● Service rökluckor  
● Montering säkerhetssensor för garageport
- 2024** ● Komplettering av grus på innergården samt nyplantering/utbyte av växter på terrassen  
● Egenkontroll brand  
● OVK  
● En av grillarna byttes ut på takterrassen
- 2025** ● Filterbyten för ventilation i fastighet och lokaler.  
● Installation av belysning på takterrassen.  
● Nya läsare & vinkelkonsol på samtliga porttelefoner  
● Nyplantering/utbyte av växter på terrassen  
● Renovering av utekök och nya grillar installerade.  
● Trall utbytt på innegård och takterrass.  
● Egenkontroll brand (SBA)

### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte till led-armaturer i garaget.  
● Byte av trasiga armaturer i trapphusen  
● Byte av insamlingsenheter för IMD i trapphus p.g.a. utfasning av 2G/3G

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elddistribution	Vattenfall
Fjärrvärme	Sfab
Teknisk förvaltning	Alova Fastighetsteknik AB
Telefoni, internet, Tv utbud	Telia

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

- Avgiften höjdes med 2% från och med 01-01-2025.
- Omläggning på två av föreningens 3 lån,
- Lån 1 läggs om på ett år till och med 2026-03-18 med 2,78% ränta.
- Lån 2 läggs om på två år till och med 2027-03-17 med 2,95% ränta.
- Under året har föreningen erhållit återbetalning av tidigare erlagd moms om 228 tkr. Återbetalningen är hänförlig till en ändrad beräkningsmetod från ytbaserad till omsättningsbaserad fördelning av moms.

##### Förändringar i avtal

- Nytt avtal med Alova Energiteknik för ventilationssystem för samtliga tre lokaler.
- Nytt avtal med Loggamera och Simpleko för IMD av elbil-laddning i garaget.
- Hyresavtal med Arbetslivsresurs för lokal 1 förlängt till och med Maj 2027.
- Hyresavtal med JM lokal 2 förlängt till och med Dec. 2028

##### Övriga uppgifter

För ökad säkerhet har:

- Brytbleck installerats på dörrar till förråd, cykel- och barnvagnrum.
- Tre kortläsare för att ersätta fysiska nycklar.
- Byte av låscylindrar på tio dörrar.
- Kamera installation i garaget.

Samt

- Installation av hyllor i barnvagnsrummen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 244 933	7 717 179	7 216 604	6 043 918
Resultat efter fin. poster	-3 408 450	-3 601 751	-3 455 126	-2 337 504
Soliditet (%)	76	76	75	76
Yttre fond	1 478 240	1 369 447	1 167 249	990 000
Taxeringsvärde	212 343 000	231 420 000	231 420 000	231 420 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 025	997	917	768
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,6	80,4	76,9	78,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 639	14 867	15 066	15 148
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 569	11 749	11 906	11 971
Sparande / kvm totalyta, kr	217	130	147	217
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	65	66	119
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	76	77	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	24	23	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	165	165	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,42	3,26	0,97
Räntekänslighet (%)	14,28	14,92	16,43	19,73

**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 och vatten (totalt 444 051 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under år 2026 höjt avgifterna med 3%.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	306 450 000	-	-	306 450 000
Fond, yttre underhåll	1 369 447	-	108 793	1 478 240
Balanserat resultat	-12 965 635	-3 601 751	-108 793	-16 676 179
Årets resultat	-3 601 751	3 601 751	-3 408 450	-3 408 450
<b>Eget kapital</b>	<b>291 252 061</b>	<b>0</b>	<b>-3 408 450</b>	<b>287 843 611</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 676 179
Årets resultat	-3 408 450
<b>Totalt</b>	<b>-20 084 629</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	330 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-865 748
Balanseras i ny räkning	-19 548 881
	<b>-20 084 629</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	8 244 933	7 717 179
Övriga rörelseintäkter	3	90 731	12 052
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 335 664</b>	<b>7 729 231</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 144 514	-3 348 439
Övriga externa kostnader	9	-300 782	-269 744
Personalkostnader	10	-201 568	-200 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 454 460	-4 409 451
Övriga rörelsekostnader	11	-31 550	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 132 873</b>	<b>-8 228 624</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-797 209</b>	<b>-499 393</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 075	86 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 665 317	-3 189 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 611 242</b>	<b>-3 102 358</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 408 450</b>	<b>-3 601 751</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 408 450</b>	<b>-3 601 751</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 21	375 621 663	380 005 466
Maskiner och inventarier	14	322 390	371 790
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>375 944 052</b>	<b>380 377 256</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>375 994 052</b>	<b>380 427 256</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		183 088	231 619
Övriga fordringar	16	151 291	131 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	749 902	913 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 084 281</b>	<b>1 276 641</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	18	2 004 550	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 004 550</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 749 533	4 013 793
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 749 533</b>	<b>4 013 793</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 838 364</b>	<b>5 290 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>380 832 416</b>	<b>385 717 689</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		306 450 000	306 450 000
Fond för yttre underhåll		1 478 240	1 369 447
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>307 928 240</b>	<b>307 819 447</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-16 676 179	-12 965 635
Årets resultat		-3 408 450	-3 601 751
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-20 084 629</b>	<b>-16 567 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>287 843 611</b>	<b>291 252 061</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	29 090 674	28 770 331
Övriga långfristiga skulder		121 250	121 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 211 924</b>	<b>28 891 581</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	62 197 664	63 943 007
Leverantörsskulder		272 490	373 995
Skatteskulder		0	-67
Övriga kortfristiga skulder		343 605	293 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	963 123	963 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 776 882</b>	<b>65 574 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>380 832 416</b>	<b>385 717 689</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-797 209</b>	<b>-499 393</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 454 460	4 409 451
	<b>3 657 251</b>	<b>3 910 058</b>
Erhållen ränta	48 768	86 933
Erlagd ränta	-2 683 087	-3 625 786
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 022 932</b>	<b>371 205</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	197 667	146 738
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 052	-206 397
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 186 546</b>	<b>311 546</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 256	-320 705
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 256</b>	<b>-320 705</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 425 000	-1 238 666
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 425 000</b>	<b>-1 238 666</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-259 710</b>	<b>-1 247 825</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 013 793</b>	<b>5 261 618</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 754 083</b>	<b>4 013 793</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjödalterrassen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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 el och vatten.

#### 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:

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	21	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	7	50	0,16
Yttertak	9	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>1,39</b>
Lokalanpassning	100	2-3	33-50
Laddstolpar	100	5	20

#### 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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. Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 948 676	5 832 252
Hysesrabatt	-34 760	-51 536
Hysesintäkter, lokaler	996 634	978 087
Vatten	172 987	129 356
Övriga intäkter	391 601	59 845
El	292 369	257 637
Parkeringsintäkter	437 855	484 887
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	39 571	26 651
<b>Summa</b>	<b>8 244 933</b>	<b>7 717 179</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering moms	1 294	12 052
Försäkringsersättning	89 437	0
<b>Summa</b>	<b>90 731</b>	<b>12 052</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturering	3 534	12 055
Städning	179 748	179 960
Teknisk förvaltning	178 632	174 892
Besiktning och service	12 196	83 887
Serviceavtal	169 364	159 394
Yttre skötsel	3 350	2 627
<b>Summa</b>	<b>546 823</b>	<b>612 816</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Löpande reparationer och underhåll	0	58 764
Bostäder	5 588	9 796
Hyseslokaler	8 585	9 634
Gemensamma utrymmen	284 287	52 615
VA	13 026	15 666
Värme	3 373	0
Ventilation	14 500	14 500
El	1 419	0
Hissar	77 427	97 480
Tak	7 345	0
Försäkringsskador	123 837	18 737
<b>Summa</b>	<b>539 386</b>	<b>277 191</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	865 748	221 207
<b>Summa</b>	<b>865 748</b>	<b>221 207</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	590 913	515 071
Uppvärmning	637 306	598 113
Vatten	210 941	192 390
Sophämtning	304 580	286 448
<b>Summa</b>	<b>1 743 740</b>	<b>1 592 021</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Omprövning ingående moms	-228 222	0
Fastighetsförsäkringar	134 564	125 159
Självrisker	39 990	0
Kabel-TV	344 029	343 140
Fastighetsskatt	113 430	124 200
Övrigt	45 026	52 705
<b>Summa</b>	<b>448 817</b>	<b>645 204</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hyra, lokal	0	4 100
Övriga förvaltningskostnader	41 850	78 167
Juridiska kostnader	75 666	1 375
Revisionsarvoden	22 683	23 927
Förvaltningsarvode	122 657	132 625
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	37 926	29 550
<b>Summa</b>	<b>300 782</b>	<b>269 744</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	161 113	156 963
Sociala avgifter	40 455	44 027
<b>Summa</b>	<b>201 568</b>	<b>200 990</b>

**NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kostnad momsomprövning	31 550	0
<b>Summa</b>	<b>31 550</b>	<b>0</b>

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 665 783	3 189 190
Övriga räntekostnader	-466	101
<b>Summa</b>	<b>2 665 317</b>	<b>3 189 291</b>

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	404 198 294	404 198 294
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>404 198 294</b>	<b>404 198 294</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 192 828	-19 809 024
Årets avskrivning	-4 383 804	-4 383 804
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 576 632</b>	<b>-24 192 828</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>375 621 663</b>	<b>380 005 466</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>128 647 866</i>	<i>128 647 866</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	172 800 000	178 600 000
Taxeringsvärde mark	39 543 000	52 820 000
<b>Summa</b>	<b>212 343 000</b>	<b>231 420 000</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	414 663	93 958
Årets inköp	0	320 705
Återtag bidrag Naturvårdsverket	21 256	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>435 919</b>	<b>414 663</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-42 873	-17 226
Årets avskrivning	-70 656	-25 647
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-113 529</b>	<b>-42 873</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>322 390</b>	<b>371 790</b>

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier Sjödalterrassen 2 Parkering AB	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	140 454	131 539
Skattefordringar	10 837	0
<b>Summa</b>	<b>151 291</b>	<b>131 539</b>

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	567 808	737 542
Försäkringspremier	91 484	88 820
Kabel-TV	54 763	56 886
Förvaltning	30 540	30 235
Inkomsträntor	5 307	0
<b>Summa</b>	<b>749 902</b>	<b>913 483</b>

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Fastränteplacering Nordea - ränta 1,50 %	2 004 550	0
<b>Summa</b>	<b>2 004 550</b>	<b>0</b>

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-09-16	2,61 %	28 770 331	29 270 331
Nordea	2026-03-18	2,78 %	32 427 333	32 427 333
Nordea	2027-03-17	2,95 %	30 090 674	31 015 674
<b>Summa</b>			<b>91 288 338</b>	<b>92 713 338</b>
Varav kortfristig del			62 197 664	63 943 007

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 038 338 kr.

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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372	267
El	58 852	63 478
Uppvärmning	69 833	70 628
Vatten	41 656	37 342
Utgiftsräntor	64 267	82 037
Förutbetalda avgifter/hyror	705 143	688 746
Beräknat revisionsarvode	23 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>963 123</b>	<b>963 498</b>

**NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	97 282 000	97 282 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholms län, Huddinge kommun

---

Elisaios Manoilidis  
Styrelseledamot

---

Fredrik Lindblom  
Styrelseledamot

---

Kenth Helge Jämttjärn  
Ordförande

---

Matilda Svärd Noré  
Styrelseledamot

---

Serop Wanesian  
Kassör

---

Suphakit Wanmueangkao  
Styrelseledamot

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

---

Borevision  
Lizette Anna Karolina Söderdahl  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 11:52

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 21.04.2026 18:18

**DOCUMENT ID:**

BJs8XXSpZx

**ENVELOPE ID:**

BJsUQQSp-l-BJs8XXSpZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Sjödalsterrassen 2, 769630-6724 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

053ced03bcc3f13184a005f1ce40ff6ecc64c2bdf51c45775100fef466981a2ca031a19c72a29b50a7b50dcd203adc3e67598b55df48e3c2e5337fed87eb5343

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. KENTH HELGE JÄMTTJÄRN tkjamtjarn@hotmail.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:58 21.04.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.250.86
2. Suphakit Wanmueangkao sanerryk@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 02:53 21.04.2026 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.164
3. SEROP WANESIAN serop.wanes@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 18:46 26.04.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.70.161
4. Anna Matilda Noré matilda.sn@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:32 21.04.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.94.245
5. ELISAIOS MANOILIDIS e.manoilidis@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:27 28.04.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.218.177
6. FREDRIK LINDBLOM fredrik.l@rodjare.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:34 30.04.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.56
7. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:52 04.05.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

\* 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 Brf Sjödalsterrassen 2, org.nr. 769630-6724

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjödalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjödalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

---

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 11:50

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 21.04.2026 18:18

**DOCUMENT ID:**

rkgs8QmSp-x

**ENVELOPE ID:**

r1oUQQHp-g-rkgs8QmSp-x

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Sjödalsterrassen 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

40330b980fd033d47460ebd27b323215108991013befca  
d662f101e22388949fde1382a94da58f9469b00941c065  
0677a1ec128df2b4d945994ef919271690bc

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	04.05.2026 11:50	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	04.05.2026 11:50	Low	IP: 90.142.55.253

\* 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