

Årsredovisning för

Brf Sjöraen 21 i Stockholm

769603-7162

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöraån 21 i Stockholm, 769603-7162 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-01-31.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Sjöraån 21	Stockholm	1929	1997

Föreningen förvärvade fastigheten 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad genom Söderbergs och Partners. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaden är ansluten till och uppvärms genom Stockholms stads fjärrvärmenät.

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta
Bostadsrätter	28	1562
Lokaler	3	316

Föreningens fastighet är ett flerbostadshyreshus byggt 1929. Byggnaden består av 1 källarplan och 6

våningar inklusive bostadsinredd vind

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman 2025-06-09 bestått av följande ledamöter:

Catharina Geete	Ordförande
Johannes Sjöberg	Kassör
Therese Larsson Hultin	Ledamot
Patrik Wallner	Ledamot
Fredrik Rosengren	Suppleant

Valberedning

Styrelsen har agerat sin egen valberedning i enlighet med beslut vid föreningsstämman 2025.

Revisorer

Petter Kindlund	Auktoriserad revisor	Moore Allegretto AB
-----------------	----------------------	---------------------

Arsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. I övrigt har styrelsens arbete bedrivits löpande genom informella kontakter på telefon, sms och mail.

Teknisk status och underhållsplan

Styrelsens bedömning är att byggnaden är i gott skick och håller god standard och följer framtagna underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2015 och visar rekommenderade underhållsåtgärder fram till 2034. Underhållsplanen revideras och uppdateras årligen av styrelsen. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Genomförda större underhållsåtgärder

År	Åtgärd
2026	Ytskiktsunderhåll i tvättstuga och angränsande källargång Nytt aggregat ventilation hyreslokal frisör Döbelnsgatan Åtgärdande kvarvarande OVK på lokal
2025-2026	OVK bostadslägenheter genomförda
2025	Förekommande färgsläpp på tak åtgärdat
2024-2025	Nytt aggregat/ventilation/ljudisolering hyreslokal Kungstensgatan OVK bostadslägenheter
2023	Stamspolning
2022	Filmning avloppsstammar Terassrenovering Ny torktumlare i tvättstuga Renovering soprum OVK bostadslägenheter
2021-2022	Ny ventilation lokal Döbelnsgatan Totalrenovering lokal Döbelnsgatan
2021	Byte av takfläkt tillhörande AW Bar
2020	Fasad och takrenovering
2019	Fortsättning målning ytor i källare Byte till ledlampor i källarplan Hissrenovering Energideklaration
2018	Indragning av fiber Byte av rökgasfläktar för eldstäder Stamspolning Målning av golvyta i källare OVK hyreslokaler
2015	Fönsterrenovering
2014	OVK
2011	Byte av expansionskärl Byte av undercentral Byte av tryckstegringspump Nya tvättmaskiner i tvättstugan
2010	Golvbehandling trapphus
2009	Renovering av portdörrar
2008-2009	Energideklaration
2008	OVK
1997	Elstambyte Rörstambyte

Planerat underhåll 2026

Utbyte kvarvarande trycksatta ledningar från byggår 1928
Utbyte vatten- och avloppsrör (gjutgärn) källarplan allmänna utrymmen
Relining avloppsrör lokal
Partiell avloppsspolning i köksstam på plan 1
Provtryckning terrasser vindslägenheter
Åtgärdande av skador från tidigare utförd fasadrenovering
Renovering hiss
Luktutredning OCAB

Underhållsprognos 2027-2035

År	Åtgärd
2027	Underhåll av fönsterpartier lägenheter och lokaler
2027-2028	Trapphusrenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har installerat ett ventilationsaggregat i hyreslokalen hos frisör på Döbelnsgatan.

Styrelsen har påbörjat en större renovering av hiss med ny teknik och ytskikt.

Föreningens ekonomi

Under 2025 meddelade HFD en dom som innebär en förändrad praxis när det gäller bostadsrättsföreningars möjlighet till momsavdrag. Med anledning av detta valde föreningen att begära omprövning av inlämnade momsdeklARATIONER 2019-2025. Detta resulterade i att föreningen erhöll ett engångsbelopp på 592 595 kr som påverkar resultatet.

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god. Samtliga lokaler är uthyrda med en återstående kontraktstid på 1-3 år. Hyrorna för samtliga lokaler är indexerade enligt KPI. Genom att lokalhyrorna är indexerade mot KPI har föreningen goda möjligheter att kompensera för inflationsdrivna kostnader.

Styrelsen utvärderar löpande föreningens ekonomiska ställning vad avser utlåningsräntor, inlåningsräntor, amortering, kostnader och intäkter. Årsavgifterna har under året varit oförändrade och inga avgiftsförändringar är planerade. Föreningen kan ändå komma att höja avgiften om det skulle behövas i framtiden.

Föreningens kassa är stark, per 2025-12-31 uppgick den till 4 021 113 kr. Detta ger föreningen en finansiell trygghet samt möjlighet att utföra även större underhåll och reparationer utan att nödvändigtvis uppta ytterligare lån.

Medlen är i huvudsak placerade på räntebärande konton i SBAB.

Föreningens lån i SEB uppgick per 2025-12-31 till cirka 15,3 mkr. Föreningen har under året haft något lägre räntekostnader än under 2024. En effekt utav nya bindningstider samt Riksbankens styrränta. Föreningen har amorterat 239 tkr under året.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB. Lägenhetsförteckning och pantsättningsregister administreras av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB

Medlemsinformation

Antalet Medlemmar vid räkenskapsårets början var 40. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar 7. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 41.

Under året har det skett 5 överlåtelser.

Styrelsens ord

Styrelsen har under 2025 drivit renoveringsprojekt i syfte för att verka för en långsiktig och hållbar fastighetsskötsel samt god ekonomi. Inriktning och fokus kommer fortsätta vara att hålla fastigheten i gott skick, hålla kostnaderna nere samt att ha en god relation för både föreningens medlemmar och hyresgästerna i våra lokaler.

Flerårsöversikt (kr)

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 491 134	2 362 871	2 178 832	2 167 696	1 750 135
Resultat efter finansiella poster	933 106	-830 798	752 660	58 256	-299 108
Soliditet %	59	56	58	57	57
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	625	625	625	625	625
Energikostnad/kvm totalyta	247	236	227	199	199
Värmekostnad/kvm totalyta	164	175	157	138	142
El/kvm totalyta	44	21	22	23	21
Vatten/kvm totalyta	39	39	48	39	36
Sparande/kvm totalyta	491	410	271	202	349
Skuldsättning/kvm totalyta	8 171	8 299	8 426	8 553	8 680
Ränta/kvm totalyta	230	281	277	218	221
Nettobelåning/bostadsrättsyta	7 250	7 565	7 769	8 473	8 690
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	9 824	9 977	10 130	10 283	10 436
Årsavgiftens andel av tot rörelseintäkter(%)*	29	41	36	36	50
Räntekänslighet i procent (%)*	16	16	16	16	17

Bostadsrättsyta 1 562 kvm. Lokalyta 316 kvm. Totalyta 1 878 kvm.

Eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 388 826	2 374 867	-5 262 091	-830 798
Avsättning yttre fond		315 600	-315 600	
lanspråk. yttre fon		-1 058 608	1 058 608	
Disposition enl årsstämmobeslut				
Dispos. av föregående års resultat			-830 798	830 798
Årets resultat				933 106
Belopp vid årets slut	22 388 826	1 631 859	-5 349 881	933 106

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-5 349 881
årets resultat	933 106
Totalt	-4 416 775
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	304 200
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-462 729
Balanseras i ny räkning	-4 258 246
Summa	-4 416 775

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 491 134	2 362 871
Övriga rörelseintäkter	2	867 863	37 511
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 358 997	2 400 382
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 630 640	-2 355 795
Personalkostnader		-193 187	-150 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-305 079	-305 079
Summa rörelsekostnader		-2 128 906	-2 811 482
Rörelseresultat		1 230 091	-411 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124 650	113 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 635	-533 259
Summa finansiella poster		-296 985	-419 698
Resultat efter finansiella poster		933 106	-830 798
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		933 106	-830 798
Årets resultat		933 106	-830 798

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 720 832	36 006 943
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	40 233	48 280
Inventarier, verktyg och installationer	6	120 131	131 052
Summa materiella anläggningstillgångar		35 881 196	36 186 275
Summa anläggningstillgångar		35 881 196	36 186 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		565 170	560 918
Övriga fordringar		189 144	161 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 349	68 883
Summa kortfristiga fordringar		837 663	791 613
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 021 113	3 768 363
Summa kassa och bank		4 021 113	3 768 363
Summa omsättningstillgångar		4 858 776	4 559 976
SUMMA TILLGÅNGAR		40 739 972	40 746 251

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 673 357	26 673 357
Yttre underhållsfond		1 631 859	2 374 867
Summa bundet eget kapital		28 305 216	29 048 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 349 881	-5 262 091
Årets resultat		933 106	-830 798
Summa fritt eget kapital		-4 416 775	-6 092 889
Summa eget kapital		23 888 441	22 955 335
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 335 155	6 300 000
Övriga skulder		403 616	226 052
Summa långfristiga skulder		9 738 771	6 526 052
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 010 561	9 284 716
Leverantörsskulder		89 585	904 043
Skatteskulder		200 708	314 132
Övriga skulder		56 271	32 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		755 635	729 278
Summa kortfristiga skulder		7 112 760	11 264 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 739 972	40 746 251

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	933 106	-830 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	272 404	301 069
	1 205 510	-529 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 205 510	-529 729
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 842	-20 560
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-692 918	868 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 750	318 372
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-239 000	-239 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 000	-239 000
Årets kassaflöde	252 750	79 372
Likvida medel vid årets början	3 768 363	3 688 991
Likvida medel vid årets slut	4 021 113	3 768 363

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifternas måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Nettobelåning (bostadsrättsyta)

Föreningens lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beloppet delas med den totala bostadsrättsytan i föreningen

Skuldsättning (totalyta)

Lån som föreningen betalar ränta delat med totalyta.

Energikostnad (totalyta)

Består av värme, el, vatten fördelat på totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas från och med 2023

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	12-25

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter *	976 896	976 896
Hysesintäkter, lokaler	1 475 736	1 378 295
Vatten	17 502	-
Soppantering	21 000	7 680
	<u>2 491 134</u>	<u>2 362 871</u>
<i>Övriga intäkter</i>		
Överlåtelse och pantavgifter samt övrig	47 589	8 302
Övriga intäkter lokal	28 464	9 125
Försäkringsersättningar	199 215	20 084
Övriga intäkter	592 595	-
	<u>867 863</u>	<u>37 511</u>
	3 358 997	2 400 382

* I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt basutbud för tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppvärmning	307 783	329 021
El	83 010	40 019
Vatten och avlopp	73 490	74 002
Hiss	5 623	6 146
Sophämtning	28 758	28 122
Städning	31 141	29 838
Fastighetsskötsel	51 795	40 039
Kabel-TV och Bredband	11 220	10 044
Hyra av mattor	4 945	5 417
Snöröjning	9 798	16 062
Fastighetsförsäkring	66 139	62 244
Förbrukningsmaterial, fastighet	435	507
Förbrukningsinventarier, fastighet	1 363	5 394
Bevakning	-	3 117
	<u>675 500</u>	<u>649 972</u>

Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	1 200	-
Vatten och avlopp	43 115	2 751
Ventilation	17 921	21 509
Hissar	-	951
Husropp	40 686	33 046
Övrigt	45 728	257 062
	148 650	315 319

Planerade underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Restaurang	-	3 368
Vatten och avlopp	65 442	-
Ventilation	352 327	957 555
Husropp	44 960	97 685
	462 729	1 058 608

Administrativa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Porto	1 540	540
Datakostnader	1 762	623
Revisionsarvode	29 532	54 782
Ekonomisk förvaltning	70 456	70 482
Ekonomiska tjänster och konsultation	27 100	1 433
Bankkostnader	3 923	3 718
Föreningsavgifter	5 120	5 120
Konsultarvoden	18 438	13 938
Advokatkostnader	3 500	22 700
Övriga kostnader	1 748	921
	163 119	174 257

Fastighetsskatt/avgift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt/avgift	172 272	157 640
	172 272	157 640

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 333 350	34 333 350
	34 333 350	34 333 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 177 221	-3 891 110
-Årets avskrivning enligt plan	-286 111	-286 111
	-4 463 332	-4 177 221
Redovisat värde vid årets slut	29 870 018	30 156 129
Mark	5 850 814	5 850 814
	35 720 832	36 006 943

Taxeringsvärde

Byggnad	44 400 000	40 000 000
- Lokaler	7 400 000	6 000 000
- Bostäder	37 000 000	34 000 000
Mark	57 000 000	65 200 000
	101 400 000	105 200 000

Not 5 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 936	236 936
	236 936	236 936
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-188 656	-180 609
-Årets avskrivning enligt plan	-8 047	-8 047
	-196 703	-188 656
Redovisat värde vid årets slut	40 233	48 280

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	273 016	273 016
	273 016	273 016
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-141 964	-131 043
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 921	-10 921
	-152 885	-141 964
Redovisat värde vid årets slut	120 131	131 052

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen		
SEB 34698643 ränta 2,94% ffd 271228	6 300 000	6 300 000
SEB 49999771 ränta 2,80% ffd 281228	3 035 155	-
	<u>9 335 155</u>	<u>6 300 000</u>
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen		
SEB 30344553 ränta 2,21% ffd 261228	2 736 406	-
SEB 49999747 ränta 2,35% ffd 261228	3 035 155	-
SEB 30344553 ränta 2,94% ffd 251228	-	9 045 716
	<u>5 771 561</u>	<u>9 045 716</u>
Skulder som betalas inom ett år från balansdagen		
SEB 30344553 Kvartalsamortering 59 750 kr	239 000	239 000
	<u>15 345 716</u>	<u>15 584 716</u>

Amortering har gjorts med 239 000 kr under 2025.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 019 000	19 019 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	<u>19 019 000</u>	<u>19 019 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa ansvarsförbindelser		

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades, Stockholm 2026-05-05

Dag & ort digital signering

Catharina Geete
Ordförande

Therese Larsson Hultin
Ledamot

Patrik Wallner
Ledamot

Johannes Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 07:38

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 06.05.2026 06:47

DOCUMENT ID:

HJ3yuHdR-e

ENVELOPE ID:

Hy9yOSO0We-HJ3yuHdR-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Sjöraen 21 i Stockholm.pdf
17 pages

SHA-512:

c90e4aac7cd6d9572fe1119ea052c20e295fba925b22b1
717deda2ae9f966838c09bb6af9cccc83bd031035b2d4
6dcbfaa228203a929e68213ca99dbbed748b

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
THERESE LARSSON HULTIN [REDACTED]	 Signed	06.05.2026 07:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/18)
	Authenticated	06.05.2026 07:02	Low	IP: 83.252.0.19
Göran Johannes Kastrup Sjöberg [REDACTED]	 Signed	06.05.2026 07:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/11/22)
	Authenticated	06.05.2026 07:23	Low	IP: 98.128.229.169
CATHARINA GEETE [REDACTED]	 Signed	06.05.2026 11:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/02/04)
	Authenticated	06.05.2026 11:17	Low	IP: 94.234.81.70
Lars Patrik Wallner [REDACTED]	 Signed	06.05.2026 23:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/06/21)
	Authenticated	06.05.2026 23:11	Low	IP: 80.216.194.223
JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooreswedden.se	 Signed	07.05.2026 07:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
	Authenticated	07.05.2026 07:38	Low	IP: 34.249.87.65

* 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

⚙️ 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 Sjöraån 21 i Stockholm

Org.nr 769603-7162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöraån 21 i Stockholm 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 de 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. De 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.

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 för LCE 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 för LCE 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöraån 21 i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Stockholm den 7 maj 2026

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 07:35

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 07.05.2026 07:34

DOCUMENT ID:

HymuVjF0Ze

ENVELOPE ID:

SkXuEit0bg-HymuVjF0Ze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brf Sjöraån 21 i Stockholm.pdf

3 pages

SHA-512:

d0e3665fb366192126e897e2021d97b1be686659830ce
bd7a26fe2200d9b6680badf3c402ec5eaea7053c161a4e
6d240e71486cd908f63dd795c68d5fb9a7804

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	Signed	07.05.2026 07:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	07.05.2026 07:35	Low	IP: 34.249.87.65

* 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