

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen

769623-2888

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2026-05-21

Leif Callenholm

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen har den 28 september 2012 förvärvat tomträtten till Båtklubben 7 i Stockholm kommun. Innehavet är inskrivet den 10 oktober 2012. Nytt avtal gällande avgälden är tecknat på ytterligare en 10-års period fr.o.m den 1 augusti 2020. Avgälden har sänkts i förhållande till föregående period.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, total boarea 4 035 kvm, och en lokal med en total lokalarea om 429 kvm. Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser och två MC-platser i eget källargarage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningen är delaktig i tre samfälligheter tillsammans med kringliggande fastigheter:

- Sopsugsanläggning
- Gård (med tillhörande anordning för avledning av dagvatten samt belysning)
- Garagedfart

Kostnaderna för samfälligheterna fördelas mellan deltagande föreningar enligt definierade nyckeltal för respektive samfällighet.

Servitut

Nyttjanderätt avseende dagvattenledning har träffats med Stockholm kommun, förmån Båtklubben 7.

Servitut avseende kortläsare och elledning belastar Båtklubben 7 till förmån för Båtklubben 3.

Ledningsrätt avseende kall- och spillvattensserviser för Stockholm Vatten kommer att belasta Båtklubben 7.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Södermalms Stadsdelsförvaltning	förskola	ja	429	2029-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2027 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Föreningen har avtal rörande fastighetsförvaltning och jourtjänst med Driftia Förvaltning AB.
- Städavtal med Trappa Upp AB gäller tills vidare.
- Snöröjning för vintersäsongen har tecknats med Tylömarks AB.
- Telefoni och bredband levereras även fortsättningsvis av Telia.
- Vatten levereras av Stockholm vatten, värme av Stockholm Exergi, el köps av Fortum via elnätsbolaget Ellevio.
- Brunata sköter mätning av förbrukat varmvatten.
- Sophämtningen i återvinningsrummet sköts av PreZero Recycling AB.
- Entrémattor sköts av Elis Textil service AB.
- Medlemskap i Bostadsrätterna med möjlighet till juridisk rådgivning, utbildningar m.m.
- Avtal har tecknats med Kone för service av hissar.
- Avtal har tecknats med Nomor för råttbekämpning (enligt överenskommelse inom samfälligheten).
- Porttelefonen administreras av styrelsen och styrsystemet hanteras av Aptus Assa Abloy samt R-Phone.
- Nycklar, fjärrkontroller och taggar administreras av styrelsen och utfärdas av Automatic Alarm.
- Serviceavtal med Eways om laddstationer.
- Serviceavtal med Automatic Alarm.
- Serviceavtal med Mysec gällande porttelefonen

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår 2025 i genomsnitt till 602 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter

I november 2025, beslutade styrelsen om oförändrade avgifter 2026, dvs samma som 2024 och 2025.

Föreningens fastighetslån

Efter en upphandlingsprocess hösten 2024, har vi föreningens lån (knappt 25 mkr) placerat hos Nordea. När de ettåriga villkoren var på väg ut hösten 2025, genomförde styrelsen en förnyad upphandling, där Nordea erbjöd lägst ränta igen. Vi fortsätter därmed med 3-månaders rörlig ränta = Stibor 3M + Nordeas påslag (0,38).

Förändrat momsavdrag

Genom ett besked från Högsta förvaltningsdomstolen, fastslås att bostadsrättsföreningar ges möjlighet att beräkna momsavdrag på omsättning i stället för yta vid uthyrning till momspliktig verksamhet. I vårt fall handlar det om förskolan som hyr lokal i port 15.

Hösten 2025 fick vi ett ändringsbeslut från Skatteverket som innebar att föreningen fick 326 tkr i återbetald moms. Styrelsen beslutade att använda pengarna till en extra amortering på fastighetslånen.

Ny ekonomisk förvaltare

Vi har haft Fastum som ekonomisk förvaltare sedan föreningens tillblivelse. Mot den bakgrunden genomförde styrelsen en upphandling våren 2025. Utvärderingen visade att Simpleko är mest prisvärd, och styrelsen beslutade att anlita dem från 1 januari 2026.

Ny redovisningsmodell / underhållsplanering

Med syftet att det ska bli lättare att jämföra föreningarnas ekonomi och framtida underhållsbehov, har Bokföringsnämnden beslutat att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa ett nytt redovisningsregelverk (K3) från och med 1 januari 2026. Komponenter som fasad, tak och fönster ska skrivas av under bedömd kvarvarande nyttjandeperiod, till skillnad från tidigare där hela byggnaden sågs som en enhet och skrevs av linjärt under lång tid.

Styrelsen har beslutat att gå över till Simplekos digitala system för underhållsplanering, som ger ett bättre faktaunderlag avseende föreningens underhållsbehov på både kort och lång sikt. Den uppdaterade underhållsplanen underlättar även övergången till K3.

Städupphandling

Styrelsen har tecknat avtal med Trappa Upp AB, som övertog städningen av trapporna och tvättstugan fr.om 20 februari 2025. I maj utförde Trappa Upp:

- storstädning av hela fastigheten
- städning av garage och återvinningsrum, samt kärltvätt
- diamantpolering av entréplanen, dvs -1 och 0.

Upphandling av hämtning från återvinningsrummet

Efter en upphandling har styrelsen beslutat att byta från Prezero till Remondis när det gäller hämtning av materiel från återvinningsrummet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet enligt medlemslistan 74 (74) medlemmar. Under året har 2 (3) medlemmar tillträtt samt 2 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) överlåtelser.
Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Leif Callenholm, ordförande Lars Annerberg, kassör Annika Skogetun, sekreterare Anders Edling Stefan Mörlin
-----------	---

Suppleanter	Torben Österberg Ingela Edling Erja Erholm
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 6 (7) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Rävisor AB	ordinarie
Huvudansvarig, Jonas Lind Bertéusen	

Valberedning

Solfrid Nilsen	Sammanställande
Lena Axelzon	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 738	4 675	4 372	3 911
Resultat efter finansiella poster	-1 025	-1 835	-1 530	-1 797
Soliditet (%)	89,92	89,54	89,37	89,34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	602	598	574	527
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 387	5 605	5 725	5 853
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 960	6 201	6 333	6 475
Sparande per kvm (kr/kvm)	215	137	200	146
Räntekänslighet (%)	9,84	9,90	11,03	12,29
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	143	125	127
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,55	54,05	52,27	54,22

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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 i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen el och varmvatten förbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 970 000	100 000 000	861 655	-15 412 071	-1 835 111	227 584 473
Disposition av föregående års resultat:			15 592	-1 850 703	1 835 111	0
Årets resultat					-1 024 879	-1 024 879
Belopp vid årets utgång	143 970 000	100 000 000	877 247	-17 262 774	-1 024 879	226 559 594

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 262 775
årets förlust	-1 024 878
	-18 287 653
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 875
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	-26 746
i ny räkning överföres	-18 361 782
	-18 287 653

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.
Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av ökade räntekostnader och höga avskrivningskostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 737 634	4 675 210
Övriga rörelseintäkter	3	396 642	120
Summa rörelseintäkter		5 134 276	4 675 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 705 695	-2 666 248
Övriga externa kostnader	5	-379 130	-373 991
Personalkostnader	6	-125 096	-107 778
Avskrivningar		-2 351 016	-2 363 045
Summa rörelsekostnader		-5 560 937	-5 511 062
Rörelseresultat		-426 661	-835 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 471	6 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 688	-1 006 358
Summa finansiella poster		-598 217	-999 379
Resultat efter finansiella poster		-1 024 878	-1 835 111
Årets resultat		-1 024 878	-1 835 111

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	249 464 520	251 795 992
Inventarier, verktyg och installationer	8	16 603	36 147
Summa materiella anläggningstillgångar		249 481 123	251 832 139
Summa anläggningstillgångar		249 481 123	251 832 139

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	198
Övriga fordringar	9	166 117	1 916 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	398 802	432 561
Summa kortfristiga fordringar		564 919	2 349 086
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 905 724	0
Summa kassa och bank		1 905 724	0
Summa omsättningstillgångar		2 470 643	2 349 086
SUMMA TILLGÅNGAR		251 951 766	254 181 225

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		243 970 000	243 970 000
Fond för yttre underhåll		877 247	861 655
Summa bundet eget kapital		244 847 247	244 831 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 262 775	-15 412 072
Årets resultat		-1 024 878	-1 835 111
Summa fritt eget kapital		-18 287 653	-17 247 183
Summa eget kapital		226 559 594	227 584 472
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	24 047 408	25 022 408
Leverantörsskulder		13 299	317 558
Skatteskulder		207 956	360 360
Övriga skulder	12	68	82 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 123 441	813 645
Summa kortfristiga skulder		25 392 172	26 596 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 951 766	254 181 225

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 024 878	-1 835 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 351 016	2 363 045
Förändring skatteskuld/fordran		-95 988	-267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 230 150	527 667
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		198	-198
Förändring av kortfristiga fordringar		3 582	-23 009
Förändring av leverantörsskulder		-304 259	170 730
Förändring av kortfristiga skulder		227 082	-322 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 156 753	352 346
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-975 000	-532 208
Erhållet bidrag		0	22 385
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-975 000	-509 823
Årets kassaflöde		181 753	-157 477
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 831 881	1 989 358
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 013 634	1 831 881

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Beträffande redovisning av tomträtt, se nedan under materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tomträtt

När byggnad och tomträtt förvärvas tillsammans och byggnaden utgör 50% eller mer ska hela anskaffningsvärdet hänföras till byggnaden. Byggnaden och tomträtten skrivs följaktligen av tillsammans.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Tomträtt	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 366 588	2 366 588
Hyror lokaler	1 604 555	1 581 946
Hyror bilplatser	536 400	536 400
Kabel-TV och bredband	116 195	116 195
Vatten debiterad på medlemmar	61 502	44 459
Laddstolpar el-bilar	29 000	24 600
Laddstolpar el-bilar moms	23 396	5 022
	4 737 636	4 675 210

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, bredband inkl digital-TV. Varmvatten debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övr momspl ersättn och intäkt	3 828	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	350	120
Återbetalning moms	392 464	0
	396 642	120

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	107 366	79 295
Trädgård	14 405	6 120
Städkostnader	127 571	111 482
Hyra av entrémattor	25 456	24 004
Snöröjning/sandning	6 633	19 625
Systematiskt brandskyddsarbete	18 022	13 082
Serviceavtal	26 637	23 588
Hisskostnader reparationer och serviceavtal	72 248	44 013
Portkostnader reparationer och serviceavtal	41 086	22 932
Besiktningens kostnader	13 111	0
Gemensamhetsanläggning	210 112	220 891
Reparationer	65 127	65 483
Periodiskt underhåll	26 746	58 066
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	0	27 217
Fastighetsel	159 442	160 930
Uppvärmning	391 527	377 550
Vatten och avlopp	86 984	98 161
Avfallshantering	38 062	66 874
Försäkringskostnader	60 544	58 537
Tomträttsavgäld och arrende ledningar	1 055 363	1 045 425
Kabel-TV och bredband	138 771	138 937
Förbrukningsinventarier	13 418	3 436
Förbrukningsmaterial	5 120	600
Laddstolpar drift	1 944	0
	2 705 695	2 666 248

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	194 420	180 180
Bredband, hemsida och tele	2 245	3 029
Porto	3 279	4 168
Föreningsgemensamma kostnader	13 843	8 876
Revisionsarvode inkl rådgivning	51 214	59 163
Ekonomisk förvaltning	95 062	88 321
Bankkostnader	2 529	3 061
Medlems-/föreningsavgifter	5 950	5 950
Övrigt, avläsning varmvattenförbr, stämman, div utlägg	10 589	20 796
Lämnade bidrag och gåvor	0	448
	379 131	373 992

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	101 000	90 000
Sociala avgifter	24 096	17 778
	125 096	107 778

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 261 128	192 261 128
Investeringsmoms förskola	-2 807 128	-2 807 128
Investeringsmoms garage	-2 332 816	-2 332 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	187 121 184	187 121 184
Ingående avskrivningar byggnad	-17 425 794	-15 854 540
Årets avskrivningar byggnad	-1 571 254	-1 571 254
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-18 997 048	-17 425 794
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	90 466 000	90 466 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt	90 466 000	90 466 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-8 365 398	-7 605 180
Årets avskrivningar tomträtt	-760 218	-760 218
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-9 125 616	-8 365 398
Utgående redovisat värde	249 464 520	251 795 992
Taxeringsvärden byggnader	140 400 000	132 600 000
Taxeringsvärden mark	92 042 000	113 418 000
	232 442 000	246 018 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 812	265 644
Omklassificering	0	54 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 812	319 812
Ingående bidrag	-22 384	0
Årets bidrag	0	-22 384
Utgående ackumulerade bidrag	-22 384	-22 384
	-261 281	0
Ingående avskrivningar	0	-229 708
Årets avskrivningar	-19 544	-31 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 825	-261 281
Utgående redovisat värde	16 603	36 147

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 030	84 446
Avräkningskonto förvaltare	107 910	1 831 881
Momsfordran	30 177	0
	166 117	1 916 327

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie	20 507	19 530
Ekonomisk förvaltning	0	22 711
Tomträttsavgäld	263 500	263 500
Kostnad för gemensam sopsug	28 848	28 848
Avgift dagvattenledning	1 375	1 363
Kabel-TV	34 693	34 693
Medlemskap Bostadsrätterna	5 360	5 950
Hemsida	1 122	0
Samfällighetsavgift	23 680	23 680
Hisstelefon	0	26 147
Skadedjurskontroll	6 217	6 139
Serviceavtal porttelefon	13 500	0
	398 802	432 561

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,234	2026-09-30	3 206 708	4 181 708
Nordea	2,249	2026-10-02	5 101 100	5 101 100
Nordea	2,249	2026-10-02	6 487 240	6 487 240
Nordea	2,249	2026-10-02	9 252 360	9 252 360
			24 047 408	25 022 408
Kortfristig del av långfristig skuld			-24 047 408	25 022 408

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Lånen löper med rörlig ränta (3-månaders), och villkorsändras i månadsskiftet september/oktober 2026. Inför detta kommer styrelsen genomföra ny upphandling.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Nästkommande års amortering: 700 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 24 047 408 kr

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	0	82 715
Avräkning Fastum	68	67
	68	82 782

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	118 853	220 121
Styrelsearvoden	56 040	45 040
Sociala avgifter	17 607	14 152
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	13 151	14 848
Fjärrvärme	51 193	47 614
Avfallskostnader	651	3 944
Städning	8 947	8 322
Vatten	0	18 141
Snöröjning	1 808	1 174
Löpande reparationer	0	23 208
Upplupen amortering av lån	0	-125 000
Förutbetalda avgifter och hyror	830 190	517 081
	1 123 440	813 645

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Årsredovisningen är fastsälld av styrelsen, Stockholm den 2026-02-10

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Leif Callenholm
Ordförande

Lars Annerberg
Ledamot

Annika Skogetun
Ledamot

Anders Edling
Ledamot

Stefan Mörlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel:
Bostadsrattsforeningen_Sjostadskanalen_arsredovsning_20250101-20251231
ID: c8de73a0-4381-11f1-95f1-29c4ff7fe991

Skapat: 2026-04-29

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen 7696232888
Anders Olle Edling
anders@ljungedling.se
Signerat: 2026-04-29 06:38 BankID ANDERS EDLING

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen 7696232888
Lars Ingmar Annerberg
lars.annerberg@telia.com
Signerat: 2026-04-29 06:45 BankID LARS INGMAR ANNERBERG

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen 7696232888
Annika Kristina Skogetun
annikaskogetun@gmail.com
Signerat: 2026-04-29 07:32 BankID ANNIKA SKOGETUN

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen 7696232888
Leif Lennart Callenholm
callenholm.leif@gmail.com
Signerat: 2026-04-29 08:10 BankID LEIF CALLENHOLM

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen 7696232888
Dag Stefan Mörlin
stefan@brascandinavia.com
Signerat: 2026-04-29 08:46 BankID Dag Stefan Mörlin

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Bostadsrattsforeningen_Sjostadskanalen_arsredovsning_20250101-20251231_20260429041303.pdf	244.7 kB	4a57 30b5 c6fd e37e 88cb cb70 f15e 3c93 6412 3d1d efa4 790f 3d5c cadc c0cf 1a35

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-29	06:13	Skapat via API.
2026-04-29	06:38	Signerat Anders Olle Edling, Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen
		Genomfört med: BankID av ANDERS EDLING. IP: 90.231.69.112

Händelser

2026-04-29	06:45	Signerat Lars Ingmar Annerberg, Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen Genomfört med: BankID av LARS INGMAR ANNERBERG. IP: 81.233.41.252
2026-04-29	07:32	Signerat Annika Kristina Skogetun, Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen Genomfört med: BankID av ANNIKA SKOGETUN. IP: 78.70.15.249
2026-04-29	08:10	Signerat Leif Lennart Callenholm, Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen Genomfört med: BankID av LEIF CALLENHOLM. IP: 213.67.64.200
2026-04-29	08:46	Signerat Dag Stefan Mörlin, Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen Genomfört med: BankID av Dag Stefan Mörlin. IP: 94.234.83.216

ID:6b903f20-43f5-11f1-9643-eb03cee29ea4 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen,

769623-2888

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadskanalen, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm



Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2025 Sjästadskanalen
ID: 6b903f20-43f5-11f1-9643-eb03cee29ea4

Status: Signerat av alla
Skapat: 2026-04-29

Underskrifter

Sveriges Mäklar- och Organisationstjänst AB 5590421631
Jonas LIND BERTÉUSEN
info@ravisor.se
Signerat: 2026-04-29 20:22 BankID JONAS LIND BERTÉUSEN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Bostadsrattsforeningen_Sjostadskanalen_arsred ovsning_20250101-20251231.pdf	1.0 MB	bf94 8c7c 48f5 08c5 6a84 0879 a40c d399 2976 5b03 4fb7 3d98 5e0e 3ed3 ab52 85ae
RB_Sjostadskanalen_2025_Sverker_mall_v2.pdf	54.0 kB	b3a2 7d92 0c64 e8ff 74e7 0153 4371 af24 e151 cd93 77a4 8640 b964 1352 29a0 2257

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-29	20:21	Skapat Jonas LIND BERTÉUSEN, Sveriges Mäklar- och Organisationstjänst AB 5590421631. IP: 2.248.149.247
2026-04-29	20:22	Signerat Jonas LIND BERTÉUSEN, Sveriges Mäklar- och Organisationstjänst AB Genomfört med: BankID av JONAS LIND BERTÉUSEN. IP: 2.248.149.247



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22