



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjölanda 1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lidköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-01 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Besmanet 1	2010	Lidköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skaraborg till och med mars 2025 och sedan via IF / Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 944 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 944 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Andersson	Ordförande
David Collett	Styrelseledamot
Sarah Rosenberg	Styrelseledamot
Theresé Thörn Runhake	Styrelseledamot
Camilla Lundberg	Suppleant
Leif Åfeldt	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Behandling tak

2025 ● Målning av fasad och carport
Byte av modem för nödtelefon hiss

Planerade underhåll

2027 ● OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll

Avtal med leverantörer

Bredband, tv utbud	Fastbit AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
El	Billinge Energi AB
Fastighetsförvaltning	Agenda Förvaltning AB
Försäkring fastighet från april 2025	IF / Arthur J Gallagher Proinova AB
Försäkring fastighet till och med mars 2025	Länsförsäkringar Skaraborg
Insamling mätvärden för el och vattenförbrukning	Infometric AB
Service av hiss	Lidköpings Hissstjänst i Skaraborg AB
Underhåll av hjärtstartare	Lidköpings Brandservice AB
Underhållsplan	Skaraborgs Byggstyrning AB
Vatten-Avlopp/Miljö/Återvinning/El nät	Lidköpings Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens samlade utgifter påverkas till mycket stor del av räntenivån.

Ny lagstiftning för avskrivningar gör att vi lämnar modellen med en "rak" avskrivning på 120 år och istället använder en förväntad livslängd på de olika komponenterna i fastigheten för att beräkna storleken på avskrivningen.

För att följa nya regler för bostadsrättsföreningarnas underhållsplan som numera sträcker sig över 100 år anlitas Skaraborgs Byggstyrning AB.

Enligt styrelsen beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7,8 %.

Förändringar i avtal

Fastighetsförsäkring ändrades från Länsförsäkringar till IF / Arthur J Gallagher Proinova AB per 2025 04 01.

För underhåll av hjärtstartare har vi anlitat Lidköpings Brandservice AB.

Övriga uppgifter

Under året har området genomgått ommålning. Det blev mer omfattande än förra tillfället på grund av svartmögel kolonier samt att takutsprång och carportarnas undertak behövde åtgärdas. Det tillkommer alltid något oväntat - baksidan på hissarna i markplan behövde säkras mot vatten skador och några brädor i fasaden behövde bytas. För att säkerställa upphandling, utförande och kvalitet anlitas en byggkonsult.

Modem för nödtelefon i hissarna har uppdaterats till 4G.

Vid två tillfällen under året har medlemmarna gjort insatser för trivseln i området. Den 17 augusti städades gemensamma utrymmen och det avslutades med korvgrillning. Den 14 september skulle vi slipa och måla utemöbler men det fick vi tyvärr avbrytas på grund av regn och färdigställas 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 038 144	2 908 323	2 529 405	2 422 077
Resultat efter fin. poster	-286 148	124 626	324 127	545 235
Soliditet (%)	48	47	47	-
Yttre fond	2 620 581	2 515 049	2 195 049	1 875 049
Taxeringsvärde	59 970 000	54 767 000	54 767 000	54 767 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 021	974	836	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	98,5	97,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 262	10 432	10 602	10 772
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 262	10 432	10 602	10 772
Sparande / kvm totalyta, kr	339	289	284	360
Elkostnad / kvm totalyta, kr	123	140	102	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	30	27	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	160	170	129	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	3,17	2,27	-
Räntekänslighet (%)	9,80	10,81	12,68	-

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 428 602 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.

Upplysning vid förlust

I årets resultaträkning påverkas rörelseresultatet negativt på grund av ökad avskrivning (från 512 tkr till 1 193 tkr), när ny lagstiftning medfört byte av avskrivningsmodell – K3. Styrelsen valde under 2025 att införa K3 även om budgetarbetet för 2025 hade gjorts enligt tidigare avskrivningsregler. Denna skillnad mellan budgeterad avskrivning och utfallet i årsredovisningen förklarar det ekonomiska resultat 2025 och förväntas inte vara negativt kommande år.

Kassaflödesanalys visar på ett ökat överskott från den löpande verksamheten men kostnaden för planerat fastighetsunderhåll (målnings) medför lägre likvida medel vid årets slut än vid årets början.

Under de kommande 5 åren ses inga kostsamma behov av underhåll vilket ger föreningen möjlighet att stärka balanserat resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	24 920 000	-	-	24 920 000
Fond, yttre underhåll	2 515 049	-214 468	320 000	2 620 581
Balanserat resultat	507 421	339 094	-320 000	526 514
Årets resultat	124 626	-124 626	-286 148	-286 148
Eget kapital	28 067 095	0	-286 148	27 780 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	846 514
Årets resultat	-286 148
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 000
Totalt	240 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	94 776
Balanseras i ny räkning	335 143

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 038 144	2 908 323
Övriga rörelseintäkter	3	9 932	6 310
Summa rörelseintäkter		3 048 076	2 914 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 074 704	-1 201 251
Övriga externa kostnader	9	-126 134	-105 769
Personalkostnader	10	-24 866	-24 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 190 726	-512 052
Summa rörelsekostnader		-2 416 430	-1 843 938
RÖRELSERESULTAT		631 646	1 070 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 215	35 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-930 009	-981 498
Summa finansiella poster		-917 794	-946 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-286 148	124 626
ÅRETS RESULTAT		-286 148	124 626

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	56 712 446	56 450 020
Summa materiella anläggningstillgångar		56 712 446	56 450 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 712 446	56 450 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 557 184	2 055 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 085	131 646
Summa kortfristiga fordringar		1 687 269	2 187 555
Kassa och bank			
Kassa och bank		62 595	665 714
Summa kassa och bank		62 595	665 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 749 865	2 853 269
SUMMA TILLGÅNGAR		58 462 311	59 303 289

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 920 000	24 920 000
Fond för yttre underhåll		2 620 581	2 515 049
Summa bundet eget kapital		27 540 581	27 435 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		526 514	507 421
Årets resultat		-286 148	124 626
Summa fritt eget kapital		240 367	632 046
SUMMA EGET KAPITAL		27 780 948	28 067 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 000 000	20 212 180
Summa långfristiga skulder		18 000 000	20 212 180
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 212 180	10 500 000
Leverantörsskulder		59 621	114 163
Skatteskulder		107 328	103 008
Övriga kortfristiga skulder		44	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	302 190	306 843
Summa kortfristiga skulder		12 681 363	11 024 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 462 311	59 303 289

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	631 646	1 070 695
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 190 726	512 052
	1 822 372	1 582 747
Erhållen ränta	12 215	35 428
Erlagd ränta	-930 009	-981 498
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	904 578	636 678
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-226	-86 839
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-54 831	130 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	849 521	680 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 453 152	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 453 152	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 103 631	180 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 590 559	2 410 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 486 929	2 590 559

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjölanda 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,47 %
Yttertak	1,94 %
Fasader	3,44 - 10,00 %
Balkonger	3,44 %
Fönster	1,94 %
Stamledningar VA	2,48 %
Styr & övervakning	8,13 %
Ventilation	5,59 %
El	2,48 %
Hissar	5,59 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 655 696	2 463 504
Hysesintäkter p-plats	18 710	26 883
Kallvatten, moms	62 923	66 462
El, moms	287 977	339 806
Pantsättningsavgift	3 528	5 160
Överlåtelseavgift	8 232	6 018
Administrativ avgift	1 078	490
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 038 144	2 908 323

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	9 932	6 310
Summa	9 932	6 310

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	165 000	168 068
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 048	2 112
Hissbesiktning	9 125	8 830
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	21 125
Gårdkostnader	1 589	0
Snöröjning/sandning	3 188	28 800
Serviceavtal	27 919	5 528
Förbrukningsmaterial	9 001	19 630
Summa	223 870	254 093

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 661	0
VVS	14 183	7 594
Ventilation	42 767	22 529
Elinstallationer	11 301	1 175
Hissar	13 265	22 413
Summa	83 177	53 711

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	27 050
Ventilation	0	88 832
Hiss	47 500	0
Tak	0	83 150
Fasader	0	15 436
Mark/gård/utemiljö	47 276	0
Summa	94 776	214 468

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	363 177	411 341
Vatten	108 816	88 269
Sophämtning/renhållning	34 569	35 475
Summa	506 562	535 085

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 847	50 256
Kabel-TV	52 320	39 240
Bredband	2 984	2 238
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	166 319	143 894

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	2 952
Tele- och datakommunikation	725	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 356
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	16 375
Föreningskostnader	2 360	2 434
Förvaltningsarvode enl avtal	62 812	60 268
Överlåtelsekostnad	8 232	6 116
Pantsättningskostnad	3 528	5 160
Administration	3 712	3 259
Konsultkostnader	18 119	7 849
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	126 134	105 769

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	19 998	19 998
Arbetsgivaravgifter	4 868	4 868
Summa	24 866	24 866

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	930 009	981 498
Summa	930 009	981 498

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 920 000	62 920 000
Årets inköp	1 453 152	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 373 152	62 920 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 469 980	-5 957 928
Årets avskrivning	-1 190 726	-512 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 660 706	-6 469 980
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 712 446	56 450 020
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 961 596</i>	<i>1 961 596</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 400 000	45 200 000
Taxeringsvärde mark	9 570 000	9 567 000
Summa	59 970 000	54 767 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	132 851	112 407
Momsavräkning	0	18 657
Transaktionskonto	561 983	854 599
Borgo räntekonto	862 350	1 070 246
Summa	1 557 184	2 055 909

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 395	9 612
Förutbet fast skötsel	13 866	13 750
Förutbet försäkr premier	17 402	16 756
Förutbet kabel-TV	13 080	13 080
Förutbet bredband	746	746
Upplupna intäkter	74 596	77 702
Summa	130 085	131 646

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken	2026-10-01	1,20 %	2 212 180	2 712 180
Sparbanken	2026-10-01	1,20 %	10 000 000	10 000 000
Sparbanken	2027-10-01	4,49 %	8 000 000	8 000 000
Sparbanken	2029-01-01	2,82 %	10 000 000	10 000 000
Summa			30 212 180	30 712 180
Varav kortfristig del			12 212 180	10 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 000 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	376	2 317
Uppl kostn el	48 876	55 310
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	226 654	222 932
Summa	302 190	306 843

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 200 000	38 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 har vi inga planerade underhållsåtgärder.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidköping

David Collett
Styrelseledamot

Håkan Andersson
Ordförande

Sarah Rosenberg
Styrelseledamot

Theresé Thörn Runhake
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 09:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 13:51

DOCUMENT ID:

BJfuCf9jZg

ENVELOPE ID:

Syfl0IYqobx-BJfuCf9jZg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjölanda 1, 769621-0850 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

12772879bdb0b9f2a3a95d5a26a8e007e44d97fb3ca7fb
d690febec2e7262ae5013b44d3247f5103e2a22f5b0c2e
d8489cf0e96155793a69dca9e9d209663390

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. SARAH ROSENBERG sarahrosenberg91@gmail.com l.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:34 01.04.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.72.81
2. Håkan Rune Andersson hrand56@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:06 01.04.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.18
3. THERESÉ THÖRN RUNHAK E thereserunhake@hotmail.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:49 01.04.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.14.160
4. DAVID LESLIE COLLETT david-collett@live.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 16:57 03.04.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 13.51.175.204
5. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 09:04 07.04.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.136.81

* 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 Bostadsrättsföreningen Sjölanda 1, org.nr 769621-0850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjölanda 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sjölund 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 09:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 01.04.2026 13:51

DOCUMENT ID:

SyvAltcbg

ENVELOPE ID:

BJU0UF9oZg-SyvAltcbg

DOCUMENT NAME:

RB sjölunda.pdf

2 pages

SHA-512:

604160302e2eb02566a38c823e648ab44d4f6f81a16c8c
06745b3bb105d7a507b2c5e5cba1c4376f9f0cdbf75f385
b11fee70d1594f13a4755d5c294a2c1d28

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	07.04.2026 09:04	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	07.04.2026 08:57	Low	IP: 178.174.136.81

* 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