



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöfararen

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar utgör ett mått på slitaget på föreningens tillgångar och innebär alltså inte något utflöde av pengar.

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 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. 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.

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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna 2004-07-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen innehar och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöfararen 9, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20, 21	2004	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom 9 tomträttsavtal med Stockholms kommun varav 7 löper till 2028, 1 till 2029 och 1 till 2033.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939, 1944 samt 1989 och består av 9 flerbostadshus och 29 radhus.

Värdeåren är 1989 och 1990.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 171 bostadsrätter om totalt 13 636 kvm och 1 lokal om 450 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 086 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Wetterhorn	Ordförande
Anna Sofia Christina Carlström	Styrelseledamot
Gunnar Johansson Hård	Styrelseledamot
Johan Theodorsson	Styrelseledamot
Nellie Hultman	Styrelseledamot
Ruben Fellevik	Styrelseledamot

Valberedning

Carina Lindberg
Ingmarie Jonsson Marshall
Ida Borg

Firmateckning

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

Revisorer

Andreas Holman Extern revisor Kungsbron Borevision
Joakim Häll Revisorssuppleant Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Renovering av tak och fasader på föreningens radhus

2026-2027 ● Renovering av hissar

Avtal med leverantörer

EDs	Städ
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Fastighetskötsel
SBC	Teknisk förvaltning
Tingvalla Mark	Mark och trädgårdsförvaltning
Umeå Energi	El

Övrig verksamhetsinformation

Lägenhetsfördelning

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Antal</u>
1 r.o.k.	7
2 r.o.k.	77
3 r.o.k.	45
4 r.o.k.	32
5 r.o.k.	9
>5 r.o.k.	1
Summa	171

<u>Hyresrätter</u>	<u>Antal</u>
2 r.o.k.	2
3 r.o.k.	2
Summa	4

<u>Övrigt</u>	<u>Antal</u>
Lokal	1
Parkeringsplatser	86

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 2,0 MSEK.

2025-11-29 upptogs nya lån på 4 MSEK för finansiering av en större renovering av föreningens hissar.

Föreningens avtal med Stockholms Stad angående uthyrning av lokaler för förskola är uppsagt från 2026-09-30.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte vid årets ingång förvaltare till SBC efter en upphandlingsprocess samt omförhandlade avtalet med Tingvalla Mark efter en separat upphandlingsprocess.

Övriga uppgifter

Större arbeten under 2025 inkluderar målning av tvättstugor, OVK samt dränering. Se även föreningens hemsida, www.sjofararen.se.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 253 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 255 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 845 279	13 613 838	12 516 979	11 305 567
Resultat efter fin. poster	-3 236 168	-21 115 512	-1 657 669	-1 743 624
Soliditet (%)	60	64	63	67
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	832	772	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	83	81	82
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 862	6 580	7 024	5 816
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 512	6 370	6 646	5 503
Sparande / kvm totalyta, kr	271	143	193	267
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	205	216	153
Räntekänslighet (%)	7,4	7,9	9,1	8,3

Årsavgift per kvadratmeter?(kr/kvm): Föreningens totala intäkter från årsavgifter dividerat med total bostadsrättsyta.

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.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Energikostnad per kvadratmeter (kr/kvm): Föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta.

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 som upplåtes med bostadsrätt eller enligt hyresavtal.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens intäkter är inte tillräckliga för att fullt ut ta höjd för förväntat slitage på föreningens fastigheter (avskrivning). Förväntat slitage är beräknat utifrån regelverket för redovisning K3 och är detaljerat i föreningens underhållsplan. Förlusten påverkar inte föreningens kassa.

Föreningen har sedan några år tagit höjd för ökad amortering med syftet att över några år komma i balans med tvingande avskrivning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	161 242 216	-	-	161 242 216
Upplåtelseavgifter	17 789 624	-	-	17 789 624
Fond, yttre underhåll	7 571 666	2 628 305	1 398 516	11 598 487
Balanserat resultat	-19 073 735	-23 743 817	-1 398 516	-44 216 068
Årets resultat	-21 115 512	21 115 512	-3 236 168	-3 236 168
Eget kapital	146 414 259	0	-3 236 168	143 178 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 817 552
Årets resultat	-3 236 168
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 398 516
Totalt	-47 452 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 571 051
Balanseras i ny räkning	-45 881 185

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	14 845 279	13 613 838
Övriga rörelseintäkter	3	71 260	1 800
Summa rörelseintäkter		14 916 539	13 615 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 398 014	-9 535 648
Övriga externa kostnader	9	-602 438	-859 298
Personalkostnader	10	-270 458	-263 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 489 364	-3 426 845
Övriga rörelsekostnader	11	0	-18 159 894
Summa rörelsekostnader		-15 760 273	-32 245 243
RÖRELSERESULTAT		-843 735	-18 629 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 116	45 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 401 550	-2 530 969
Summa finansiella poster		-2 392 434	-2 485 907
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 236 168	-21 115 512
ÅRETS RESULTAT		-3 236 168	-21 115 512

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	13, 20	229 079 077	234 519 265
Maskiner och inventarier	14	344 397	393 573
Pågående projekt	15	1 391 755	0
Summa materiella anläggningstillgångar		230 815 230	234 912 839
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		230 815 230	234 912 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 669	0
Övriga fordringar	16	5 648 120	1 064 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	495 922	424 226
Summa kortfristiga fordringar		6 211 711	1 488 314
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 516 458	1 766 790
Summa kassa och bank		1 516 458	1 766 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 728 169	3 255 104
SUMMA TILLGÅNGAR		238 543 399	238 167 942

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 031 840	179 031 840
Fond för yttre underhåll		11 598 487	7 571 666
Summa bundet eget kapital		190 630 327	186 603 506
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-44 216 068	-19 073 735
Årets resultat		-3 236 168	-21 115 512
Summa ansamlad förlust		-47 452 236	-40 189 247
SUMMA EGET KAPITAL		143 178 091	146 414 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	31 008 860	46 500 000
Summa långfristiga skulder		31 008 860	46 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	60 720 000	43 228 860
Leverantörsskulder		1 350 019	27 500
Skatteskulder		50 854	31 355
Övriga kortfristiga skulder		49 016	4 108
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 186 559	1 961 860
Summa kortfristiga skulder		64 356 448	45 253 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 543 399	238 167 942

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-843 735	-18 629 605
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	18 159 894
Årets avskrivningar	5 489 364	3 426 845
	4 645 630	2 957 134
Erhållen ränta	9 116	45 062
Erlagd ränta	-2 575 617	-2 695 387
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 079 129	306 809
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 891	276 844
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 785 692	-1 167 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 771 930	-584 104
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 391 755	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 391 755	0
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	0	2 625 000
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-2 000 000	-3 880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	-1 255 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 380 174	-1 839 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 732 135	4 571 239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 112 309	2 732 135

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöfararen 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, 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	120 år
Yttertak	40-60 år
Fasader	40 år
Balkonger	60-80 år
Fönster	60 år
Stamledningar VA	50 år
Stamledningar Värme	80 år
Ventilation	30 år
El	50 år
Styr & övervakning	25 år
Hissar	35 år
Maskiner och inventarier	10 år

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	12 387 350	11 346 114
Hysesintäkter bostäder	482 921	473 244
Hysesintäkter lokaler, moms	953 372	953 372
Hysesintäkter p-plats	780 613	705 903
Deb. fastighets skatt	0	52 400
Deb. fastighets skatt, moms	63 720	0
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-11 385
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-1 395
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-750
Fast tillägg elbilsladdning	34 600	0
Elintäkter laddstolpe moms	57 986	16 877
Påminnelseavgift	2 280	0
Dröjsmålsränta	210	0
Pantsättningsavgift	27 636	19 287
Överlåtelseavgift	22 050	21 135
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	3 087	0
Andrahandsuthyrning	29 400	39 060
Öres- och kronutjämning	5	-24
Summa	14 845 279	13 613 838

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	63 360	0
Övriga intäkter	7 900	1 800
Summa	71 260	1 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	250 872	269 088
Fastighetsskötsel utöver avtal	43 093	17 234
Fastighetsskötsel gård enl avtal	263 103	254 873
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	57 449
Larm och bevakning	0	39 393
Städning enligt avtal	399 719	389 611
Städning utöver avtal	13 750	71 333
Besiktningar	4 348	13 043
Hissbesiktning	11 463	10 956
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	176 342	260 908
Brandskydd	46 609	55 204
Myndighetstillsyn	0	33 294
Sophantering	25 739	0
Garage/parkering	892	0
Snöröjning/sandning	110 208	181 335
Serviceavtal	21 471	0
Mattvätt/Hyrmattor	70 801	0
Förbrukningsmaterial	4 079	7 646
Summa	1 442 488	1 661 367

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	24 010
Huskropp utvändigt	0	13 455
Installationer	0	75 483
Bostadsrättslägenheter	0	4 588
Förskola	5 893	0
Tvättstuga	26 711	46 268
Trapphus/port/entr	3 472	21 814
Dörrar och lås/porttele	115 092	58 704
Övriga gemensamma utrymmen	0	76 224
VVS	129 977	87 363
Värmeanläggning/undercentral	10 046	24 220
Ventilation	92 086	95 116
Elinstallationer	51 817	102 405
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 432
Hissar	148 586	203 326
Tak	5 275	0
Fasader	671	3 334
Fönster	675	0
Balkonger/altaner	2 981	0
Mark/gård/utemiljö	55 233	80 642
Garage/parkering	35 540	0
Vattenskada	154 290	337 704
Skador/klotter/skadegörelse	23 696	51 135
Summa	862 040	1 312 223

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	15 652
Huskropp utvändigt	69 357	73 467
Installationer	0	108 913
Tvättstuga	196 558	135 347
Entr/trapphus	0	26 414
Gemensamma utrymmen	141 931	195 478
Värmeanläggning	0	71 006
Ventilation	651 854	115 494
Elinstallationer	0	93 362
Hiss	0	108 062
Mark/gård/utemiljö	511 352	376 166
Garage/parkering	0	223 221
Summa	1 571 051	1 542 580

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	900 382	714 434
Uppvärmning	1 486 534	1 471 333
Vatten	708 677	700 466
Sophämtning/renhållning	448 760	382 906
Grovsopor	26 459	0
Summa	3 570 812	3 269 139

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	176 599	161 252
Skadedjursförsäkring	8 414	0
Tomträttsavgäld	1 159 050	1 148 000
Kabel-TV	98 072	0
Bredband	144 067	96 983
Övriga fastighetskostnader	0	6 454
Fastighetsskatt	365 420	337 650
Summa	1 951 622	1 750 340

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	9 923	0
Tele- och datakommunikation	12 077	186 639
Juridiska åtgärder	0	-9 363
Inkassokostnader	12 015	265
Förvaltningskostnader	48 057	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 265	43 129
Styrelseomkostnader	13 397	0
Föreningskostnader	21 611	10 300
Förvaltningsarvode enl avtal	222 397	326 325
Överlåtelsekostnad	30 806	21 128
Pantsättningskostnad	47 519	15 087
Övriga förvaltningsarvoden	46 623	78 676
Administration	100 413	19 053
Konsultkostnader	0	94 911
Tidningar och facklitteratur	904	0
Föreningsavgifter	1 431	10 574
Övriga externa kostnader	0	62 574
Summa	602 438	859 298

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	205 800	200 547
Arbetsgivaravgifter	64 658	63 011
Summa	270 458	263 558

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Korrigering utfört underhåll 2023	0	18 159 894
Summa	0	18 159 894

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 400 827	2 529 992
Dröjsmålsränta	673	977
Kostnadsränta skatter och avgifter	50	0
Summa	2 401 550	2 530 969

NOT 13, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 109 211	295 307 017
Korrigering utfört underhåll 2023	0	-18 197 806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277 109 211	277 109 211
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 589 946	-39 250 201
Årets avskrivning	-5 440 188	-3 377 656
Korrigering utfört underhåll 2023	0	37 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 030 134	-42 589 946
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	229 079 077	234 519 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	245 400 000	197 452 000
Taxeringsvärde mark	220 772 000	247 388 000
Summa	466 172 000	444 840 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	555 382	555 382
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 382	555 382
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-161 809	-112 620
Årets avskrivning	-49 176	-49 189
Utgående ackumulerad avskrivning	-210 985	-161 809
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	344 397	393 573

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 391 755	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	1 391 755	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	52 269	79 548
Momsavräkning	0	5 259
Övriga kortfristiga fordringar	0	13 936
Transaktionskonto	4 541 941	965 345
Borgo räntekonto	1 053 910	0
Summa	5 648 120	1 064 088

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	71 207	0
Förutbet försäkr premier	88 991	85 137
Förutbet kabel-TV	24 930	24 518
Förutbet tomträttsavgäld	291 150	288 375
Förutbet bredband	12 000	12 075
Förutbet förvaltning	2 964	0
Upplupna intäkter	4 680	0
Övr förutb kostn uppl int	0	14 121
Summa	495 922	424 226

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-03-28	3,04 %	15 508 860	15 508 860
SEB	2028-03-28	3,04 %	15 500 000	15 500 000
SEB	Löst	0,00 %	0	12 220 000
SEB	2026-10-28	2,48 %	46 500 000	46 500 000
SEB	2026-11-28	2,24 %	14 220 000	0
Summa			91 728 860	89 728 860
Varav kortfristig del			60 720 000	43 228 860

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 490	0
Uppl kostnad Städning entrepr	33 324	0
Uppl kostn el	145 029	110 337
Uppl kostnad Värme	199 465	187 207
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	42 000
Uppl kostn räntor	41 198	215 265
Uppl kostn vatten	123 426	120 000
Uppl kostnad Sophämtning	65 221	27 000
Upplu kostnad förvaltning	14 656	0
Förutbet hyror/avgifter	1 496 750	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	1 058 969
Uppl. driftskostnader	0	151 179
Beräkn arvode bokslut	0	49 904
Summa	2 186 559	1 961 860

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	135 800 000	135 800 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens årsavgift ändrades 2026-01-01 då den höjdes med 9%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Stockholm kommun

Anna Sofia Christina Carlström
Styrelseledamot

Gunnar Johansson Hård
Styrelseledamot

Johan Theodorsson
Styrelseledamot

Johan Wetterhorn
Ordförande

Nellie Hultman
Styrelseledamot

Ruben Fellevik
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 17:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 11:23

DOCUMENT ID:

H11i9Amibg

ENVELOPE ID:

HkAcqA7i-x-H11i9Amibg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöfararen, 716421-3527 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

ab85aa563a6113f61e277b18ad9e21a5191c139f4bbd78
293a117a139a89ecccc815b5a2cdebff410ff8463d70d72
ba96b6614c0d62683d1da82abc75617d8e7

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. Erik Gunnar Johansson Hård gunnar.hard@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:13 27.03.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.114.221
2. Karl Gustav Ruben Fellevik ruben.fellevik@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:57 01.04.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. NELLIE ANNA JENNIFER HULTMAN nelliehultmannn@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:47 07.04.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.156.135
4. Johan Wetterhorn ordforande@sjofararen.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:56 27.03.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.40
5. Lars Johan Georg Theodorsson theodorssonjohan@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:17 13.04.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.114.170
6. ANNA SOFIA CHRISTINA CARLSTRÖM annacarlstrom77@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:35 14.04.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.156.137
7. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 17:20 15.04.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 SJÖFARAREN
Org.nr 716421-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖFARAREN för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖFARAREN för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 17:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 11:23

DOCUMENT ID:

SyC95AQsbg

ENVELOPE ID:

ryC550Qo-e-SyC95AQsbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖF ARAREN 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

3caf81d3a694256d400ec4d24ad3c619e6c6e56d2d7b45
f83ca46518b6a16d0d03fcd228f775d04cefdddbe1055de
2e089bf291cdf169f954853cde3db2dd0a9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	15.04.2026 17:20	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	15.04.2026 17:19	Low	IP: 213.88.193.73

* 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