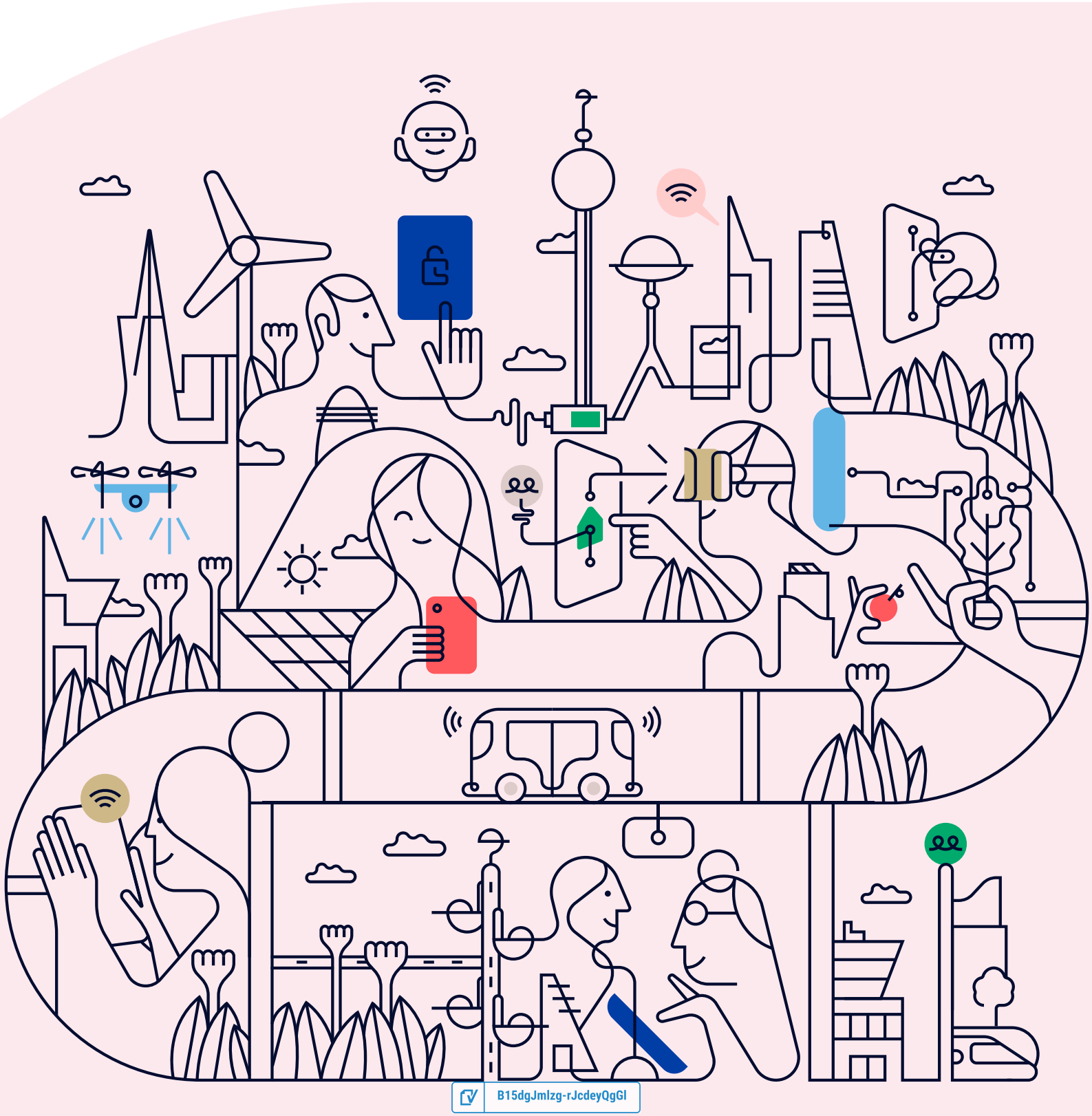
2025
Årsredovisning

Brf Sjösidan



B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjösidan

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. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

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.

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hising 6	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 2 199 kvm och 3 lokaler om 161 kvm. Övrig yta består av garage. Byggnadernas totalyta är 2 960 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Havander	Ordförande
Jenny Olsén Jusélius	Kassör
Johan Claesson	Sekreterare
Christian Arp	Styrelseledamot
Per Erik Eriksson	Styrelseledamot
Per-Håkan Nilsson	Styrelseledamot

Valberedning

Mia Williamson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Revisorer

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2004	Fönsterbyte - Gårdssidan Omläggning av tak
2006-2007	Rörstambyte - Tappvatten samt relineing avlopp Elstambyte
2011	Styrelserum Byte av garageport Byte av entréportar - Gatusidan
2016	Byte av branddörrar Ommålning av trapphus Murning av garagemurar
2017	Tvättstuga - Bytt samtliga maskiner
2018	Hobbyrum
2019	Torkskåp Byte dörrar lokaler Portelefoner
2021	Råttstopp avlopp
2022	Byte av värmesystem
2023	Byte av radiatorvred Plantering utemiljö

Planerade underhåll

2026	Gård Tätskikt garage

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Avtal med leverantörer

Projektering av gårdsprojekt AB05

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Har under året bundit om vårt lån i Handelsbanken på två år till 2,84% rönta

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 514 953	1 501 143	1 480 923	1 488 077
Resultat efter fin. poster	-278 225	9 795	-295 387	-530 727
Soliditet (%)	89	89	89	88
Yttre fond	1 905 812	1 210 312	885 312	1 013 812
Taxeringsvärde	50 917 000	48 382 000	48 382 000	48 382 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	525	517	515	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,2	73,4	73,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 150	1 234	1 281	1 328
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	854	1 038	1 077	1 117
Sparande / kvm totalyta, kr	44	124	78	26
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	38	58	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	149	139	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	40	39	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	227	235	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,08	0,93	0,93	-
Räntekänslighet (%)	2,19	2,39	2,49	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

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

Förlusten hör ihop med det stora pågående renoveringsprojektet av gården. När vi projektet är avslutat och vi ser den slutliga kostnaden och räntan på det nya lånet som vi kommer ta, så kommer vi besluta om en avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	18 870 666	-	-	18 870 666
Upplåtelseavgifter	5 430 384	-	-	5 430 384
Fond, yttre underhåll	1 210 312	-	152 751	1 363 063
Balanserat resultat	-2 493 512	9 795	-152 751	-2 636 468
Årets resultat	9 795	-9 795	-278 225	-278 225
Eget kapital	**23 027 644**	**0**	**-278 225**	**22 749 419**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 483 717
Årets resultat	-278 225
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 751
Totalt	**-2 914 693**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	103 796
Balanseras i ny räkning	**-2 810 897**

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

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 514 953	1 501 143
Summa rörelseintäkter		**1 514 953**	**1 501 143**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 132 596	-1 093 519
Övriga externa kostnader	8	-367 714	-122 764
Personalkostnader	9	-39	-28 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 092	-304 092
Summa rörelsekostnader		**-1 804 440**	**-1 548 720**
RÖRELSERESULTAT		**-289 487**	**-47 577**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 107	82 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27 845	-24 924
Summa finansiella poster		**11 262**	**57 372**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-278 225**	**9 795**
ÅRETS RESULTAT		**-278 225**	**9 795**

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	23 081 959	23 386 051
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 081 959**	**23 386 051**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**23 081 959**	**23 386 051**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 271	8 179
Övriga fordringar	12	762 368	840 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42 830	53 275
Summa kortfristiga fordringar		**810 469**	**901 629**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 736 035	1 698 165
Summa kassa och bank		**1 736 035**	**1 698 165**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 546 505**	**2 599 794**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 628 464**	**25 985 845**

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 301 050	24 301 050
Fond för yttre underhåll		1 363 063	1 210 312
Summa bundet eget kapital		**25 664 113**	**25 511 362**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 636 469	-2 493 512
Årets resultat		-278 225	9 795
Summa fritt eget kapital		**-2 914 694**	**-2 483 718**
SUMMA EGET KAPITAL		**22 749 419**	**23 027 644**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 427 820	0
Övriga långfristiga skulder		24 600	0
Summa långfristiga skulder		**2 452 420**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	100 000	2 627 820
Leverantörsskulder		78 431	83 426
Övriga kortfristiga skulder		0	24 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	248 194	222 355
Summa kortfristiga skulder		**426 625**	**2 958 201**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 628 464**	**25 985 845**

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-289 487**	**-47 577**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	304 092	304 092
	14 605	**256 515**
Erhållen ränta	42 918	73 711
Erlagd ränta	-26 135	-25 079
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**31 388**	**305 147**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 775	-24 666
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 134	85 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**61 297**	**365 649**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-100 000**	**-100 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-38 703**	**265 649**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 515 534**	**2 249 885**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 476 831**	**2 515 534**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjösidan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,06 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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.

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 153 692	1 101 486
Hyresintäkter bostäder	68 244	120 450
Hyresintäkter lokaler	196 824	195 648
Hyresintäkter garage	77 951	77 952
Deb. fastighetsskatt	3 324	3 504
Nycklar/lås vidarefakturering	4 800	0
Pantsättningsavgift	4 116	573
Överlåtelseavgift	5 806	1 433
Administrativ avgift	196	98
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	**1 514 953**	**1 501 143**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	100 332	164 275
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 759	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 638	3 640
Städning utöver avtal	1 031	0
Hissbesiktning	3 720	3 544
Brandskydd	1 306	1 306
Gårdkostnader	513	3 875
Sophantering	2 125	0
Snöröjning/sandning	1 943	14 373
Serviceavtal	21 371	30 238
Serviceavtal, hissar	15 119	0
Förbrukningsmaterial	9 891	1 286
Summa	**184 749**	**222 537**

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 607	16 538
Trapphus/port/entr	1 069	0
Källarutrymmen	3 619	7 365
Dörrar och lås/porttele	0	10 547
VVS	29 376	11 148
Ventilation	919	0
Elinstallationer	15 214	9 956
Hissar	3 894	0
Fönster	4 375	0
Balkonger/altaner	4 744	0
Garage/parkering	0	28 624
Skador/klotter/skadegörelse	17 867	18 896
Summa	**87 684**	**103 073**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	36 500	0
Balkonger/altaner	67 296	0
Summa	**103 796**	**0**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	80 891	96 652
Uppvärmning	344 150	378 365
Vatten	106 514	100 757
Sophämtning/renhållning	29 678	19 049
Grovsopor	3 138	23 281
Summa	**564 371**	**618 104**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 323	28 007
Kabel-TV	24 012	16 692
Bredband	64 839	51 796
Fastighetsskatt	54 822	53 310
Summa	**191 996**	**149 805**

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	664	2 214
Tele- och datakommunikation	1 396	1 154
Juridiska åtgärder	26 875	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 688	31 313
Föreningskostnader	2 332	488
Förvaltningsarvode enl avtal	73 443	70 472
Överlåtelsekostnad	4 190	6 018
Pantsättningskostnad	6 174	860
Administration	1 592	3 370
Konsultkostnader	213 192	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Föreningsavgifter	875	0
Summa	**367 714**	**122 764**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30	21 890
Arbetsgivaravgifter	9	6 455
Summa	**39**	**28 345**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	27 845	24 865
Dröjsmålsränta	0	59
Summa	**27 845**	**24 924**

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 662 546	28 662 546
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**28 662 546**	**28 662 546**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 276 495	-4 972 403
Årets avskrivning	-304 092	-304 092
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 580 587**	**-5 276 495**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23 081 959**	**23 386 051**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 220 585*	*6 220 585*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 220 000	26 267 000
Taxeringsvärde mark	21 697 000	22 115 000
Summa	**50 917 000**	**48 382 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 290	4 011
Skattefordringar	17 283	18 795
Transaktionskonto	195 301	180 643
Borgo räntekonto	545 495	636 726
Summa	**762 368**	**840 175**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 427	9 026
Förutbet fast skötsel	0	8 596
Förutbet försäkr premier	20 223	20 008
Förutbet kabel-TV	6 641	0
Förutbet bredband	4 765	7 060
Upplupna ränteintäkter	4 774	8 585
Summa	**42 830**	**53 275**

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	2,84 %	2 527 820	2 627 820
Summa			**2 527 820**	**2 627 820**
Varav kortfristig del			100 000	2 627 820

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 027 820 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	791	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	369	0
Uppl kostn el	7 434	8 199
Uppl kostnad Värme	44 296	43 013
Uppl kostn kabel-TV	4 428	0
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	16 000
Uppl kostn räntor	5 783	4 073
Uppl kostn vatten	9 594	8 796
Uppl kostnad Sophämtning	1 367	1 564
Uppl kostn bredband	9 324	0
Uppl kostnad arvoden	11 970	11 940
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 761	3 752
Förutbet hyror/avgifter	125 077	125 018
Summa	**248 194**	**222 355**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mars 2026 kommer arbetet att byta tätskikt mot garage och förnya utemiljön påbörjas. Beräknas vara klart juni 2026

B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Malmö

Lars Havander
Ordförande

Jenny Olsén Jusélius
Kassör

Johan Claesson
Sekreterare

Christian Arp
Styrelseledamot

Per Erik Eriksson
Styrelseledamot

Per-Håkan Nilsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

B15dgJmIzg-rJcdeyQgGI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.05.2026 12:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.05.2026 10:57

DOCUMENT ID:
rJcdeyQgGl

ENVELOPE ID:
B15dgJmlzg-rJcdeyQgGl

DOCUMENT NAME:
Brf Sjösidan, 769606-6864 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
0f016adbbb6c41a8705ec71b1ce0b703196aae035af84b3edbfc6a0d8e3270c2de48196e5bdd4e52a7b1c29b327a6ab22c1be8a83571a33222810b7fdcfba67b

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. Jenny Charlotte Olsén Jusélius	**Signed**	**26.05.2026 11:02**	**eID**	**Swedish BankID**
olsens.jenny@telia.com	Authenticated	26.05.2026 11:02	Low	IP: 85.228.169.85
2. CHRISTIAN ARP	**Signed**	**26.05.2026 12:30**	**eID**	**Swedish BankID**
carp@hotmail.se	Authenticated	26.05.2026 12:21	Low	IP: 94.255.130.50
3. Lars Dennis Havander	**Signed**	**26.05.2026 18:58**	**eID**	**Swedish BankID**
lars.havander@icloud.com	Authenticated	26.05.2026 18:57	Low	IP: 95.203.9.54
4. Per-Håkan Manfred Nilsson	**Signed**	**26.05.2026 19:35**	**eID**	**Swedish BankID**
perhakan61@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 15:22	Low	IP: 85.228.193.219
5. JOHAN CLAESSON	**Signed**	**27.05.2026 08:21**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@kodverkstan.com	Authenticated	27.05.2026 08:20	Low	IP: 85.228.197.59
6. Per Erik Bertil Eriksson	**Signed**	**27.05.2026 10:41**	**eID**	**Swedish BankID**
per.b.eriksson@erisk.se	Authenticated	27.05.2026 10:35	Low	IP: 94.234.71.196
7. ANDRÉA ÅKESSON	**Signed**	**27.05.2026 12:48**	**eID**	**Swedish BankID**
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	27.05.2026 12:47	Low	IP: 208.56.29.24

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjösidan, org.nr 769606-6864.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjösidan för år 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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.

HkqOlkmxGe-B1eqdgyQlMg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande sätt.

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified HKQOLKMXGE-B1EQDGYQLMG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.05.2026 12:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.05.2026 10:57

DOCUMENT ID:
B1eqdgyQlMg

ENVELOPE ID:
HkqOlkmxGe-B1eqdgyQlMg

DOCUMENT NAME:
RB BRF Sjösidan 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
af494d976dc51a95b5cf9282e0889b2691676be82689a769cd3ac1861d99f8b539d9ab82f0119ee691e29da1f058bc0f4536ff08d5d5d3af3ce3ad4b68617b52

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	27.05.2026 12:48	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	27.05.2026 12:47	Low	IP: 208.56.29.24

* 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