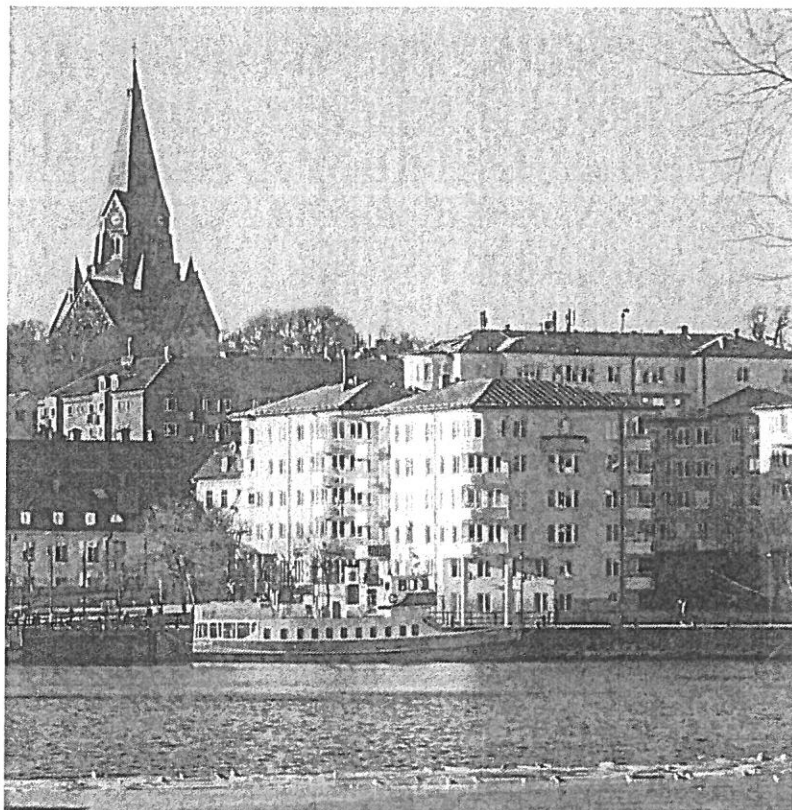




*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SJÖJUNGFRUN 1

2025

Kallelse och dagordning ordinarie föreningsstämma i Brf Sjöjungfrun1

Dag: Tisdag den 28 april 2026 kl. 19.00

Plats: Solidaritetshuset, Tegelviksgatan 40

Dagordning

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud
2. Stämmans öppnande
3. Godkännande av dagordningen - *Beslut*
4. Val av ordförande och sekreterare vid stämman - *Beslut*
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare - *Beslut*
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett - *Beslut*
7. Upprättande och godkännande av röstlängd - *Beslut*
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning - *Beslut*
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckning av förlust
13. Beslut om arvoden för nästkommande verksamhetsår
14. Val av halva antalet styrelseledamöter - *Beslut*
15. Val av revisorer och suppleant - *Beslut*
16. Val av ledamöter i valberedningen – *Beslut*
17. Motioner till årsstämman - *Beslut*
18. Övriga ärenden
 - a. Information om övriga funktionärer som ansvariga för trädgård, miljörum, garage, bastu och Kajutan
 - b. Presentation av budget för 2026
19. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande kommer en stunds allmän information med tillfälle för frågor och svar.

Hjärtligt välkomna!

Stockholm 2026-03-15

Styrelsen

Brf Sjöjungfrun 1
Org nr 769600-5532

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-07, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Staffan Tibblin	Ordförande	2026
Mikael Gehlin	Ledamot	2026
Arne Westin	Ledamot	2026
Sven-Olov Norén	Ledamot	2027
Cecilia Smith Jonasson	Ledamot	2027

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Lehtipalo från ADECO Revisorer KB, och som revisorssuppleant valdes Birger Nordmark från ADECO Revisorer KB.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Inga-Lill Söderman, Jane Fälting och Ingela Tegelman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (117 600 kr) i arvode till styrelsen.

Marken innehas med tomträtt genom avtal med Stockholms stad. Avtalet omförhandlades 2024 och avgälden kommer att öka med 105% med gradvis ökning från december 2025 och vara helt genomfört 2030. Fastigheten omfattar 56 st bostäder, gemensamhetslokal, en restauranglokal, en basstation för mobiltelefoni samt 12 st garageplatser i ett med två grannföreningar gemensamt garage. Nybyggnadsår och värdeår 1997.

Föreningen är del i tre gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage, en avseende skötsel av gård samt en avseende mottagningsstation för sopor.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid årets slut var alla garageplatser, restauranglokal och basstation uthyrda. Total boyta 4 263 m², lokalyta 104 m². Sammanlagd yta: 4 367 m².

Under räkenskapsåret har tre st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som löper t.o.m. 2045.

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer:

Område:	Avtalspart:	Senaste ändring:
Fjärrvärme	Stockholm Exergi	2019
El	Skellefteå Kraft	2023
Ekonomisk Förvaltning	MBF	2016
Teknisk Förvaltning	Borg&Merio AB	2019
Hissar	Stockholms Hiss-& Elteknik	2016
Styrning undercentral	Indoor Energy Services	2019
Städning	Plussa	2016
Trädgård	Två Smälänningar	2023
Tak värme/skottning	Dimson	2016
TV Bredband	Tele2	2021
Snöskottning	Två Smälänningar	2023

Övriga funktionärer i föreningen:

Ewa Ekström	Kajutan
Britt-Marie Karlsson	Trädgård
Inga-Lill Båsk Ekelund	Trädgård
Tommy Karlsson	Fastighetsskötare, Bastun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 renoverades hissen i 81:an och det innebär att alla hissar är nu är renoverade även om det varit några inkörningsproblem. Under året försåg vi värmeväxlaren i fjärrvärmesystemet med en avgasare, för att förlänga livslängden i rörsystemen. I slutet av året ersattes det gamla koaxialkabelnätet för internet och TV med ett modernt fibersystem. Föreningen fick detta gjort till en låg kostnad mot att ett 5-årigt avtal skrevs med Tele2 avseende internet och TV. Efter denna tid äger föreningen fibernätet och vi kan då själva upphandla dessa tjänster där det är ekonomiskt fördelaktigt.

Under året sjönk räntekostnaderna med 280 tkr medan vi fick ökande kostnader för fjärrvärme och vatten & avlopp. Värmekostnaderna kunde trots det hållas nere genom den varma vintern. 2025 var det sista året innan tomträttsavgälden börjar stiga kraftigt med start hösten 2026 för att mer än fördubblas fram till 2030.

Vi vet att kostnaderna för underhåll kommer att öka på sikt då fastigheterna blir äldre. För att bygga upp reserver för detta tillsammans med ökande tomträttsavgäld ser styrelsen ett behov av att öka avgifterna framöver i takt med inflationen eller med cirka 2% per år. Underhållsprojekt som ligger framför oss är utbyte av delar i undercentralen för fjärrvärme, ersätta dagens föråldrade lösning för portkoder med en liknande men modernare lösning och renovera ytterdörrarna. Dessa projekt är ekonomiskt sett betydligt mindre än de hissrenoveringar vi nu genomfört. Efter detta ser vi inga stora underhållsprojekt under de närmaste åren och hoppas då kunna amortera en del på lånen för att sedan ta nya lån då större projekt blir aktuella.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	5 153 848	4 947 085	4 541 146	4 127 790
Resultat efter finansiella poster	kr	212 652	-347 550	-738 005	-1 198 740
Soliditet	%	59	59	59	59
Likviditet	%	167	126	132	159
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 008	960	873	759
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 044	991	918	
Skuldsättning per kvm	kr	5 783	6 292	6 322	6 350
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 413	6 445	6 476	6 505
Energikostnad per kvm	kr	269	281	270	301
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,4	6,7	7,4	8,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,1	6,5	7,1	
Sparande per kvm	kr	245	142	107	123
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,35	85,03	84,54	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Fr.o.m. Fastighetstaxering 2025 ingår även 360 kvm garage i LOA, vilket påverkar jämförelsen mellan åren.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	22 595 000	13 215 000	0	5 421 008	-347 550
Reservering till yttre fond			883 000	-883 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-528 831	528 831	
Balansering av föregående års resultat				-347 550	347 550
Årets resultat					<u>212 652</u>
Belopp vid årets utgång	22 595 000	13 215 000	354 169	4 719 289	212 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 719 290
Årets resultat	212 652
	<u>4 931 942</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	303 867
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-535 625
I ny räkning balanseras	5 163 700
	<u>4 931 942</u>

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 153 848	4 947 084
Övriga rörelseintäkter		0	23 700
Summa rörelseintäkter		5 153 848	4 970 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 014 434	-3 108 133
Periodiskt underhåll	5	-535 625	-528 831
Övriga externa kostnader	6	-208 746	-187 219
Arvoden och personalkostnader	7	-168 084	-163 463
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410 087	-439 111
Summa rörelsekostnader		-4 336 976	-4 426 757
Rörelseresultat		816 872	544 027
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 971	17 416
Räntekostnader		-614 191	-908 993
Summa finansiella poster		-604 220	-891 577
Resultat efter finansiella poster		212 652	-347 550
Årets resultat		212 652	-347 550
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		212 652	-347 550
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		535 625	528 831
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-303 867	-883 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		444 410	-701 719

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

9

67 455 192

67 865 278

Summa materiella anläggningstillgångar

67 455 192

67 865 278

Summa anläggningstillgångar

67 455 192

67 865 278

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

210

6 346

Övriga fordringar

58 166

59 124

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

397 218

263 954

Klientmedel i SHB

1 635 042

1 416 628

Summa kortfristiga fordringar

2 090 636

1 746 052

Summa omsättningstillgångar

2 090 636

1 746 052

Summa tillgångar

69 545 828

69 611 330

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

35 810 000
354 169

35 810 000
0

Summa bundet eget kapital

36 164 169

35 810 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

4 719 291
212 652

5 421 009
-347 550

Summa fritt eget kapital

4 931 943

5 073 459

Summa eget kapital

41 096 112

40 883 459

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 690 000

8 400 000

Summa långfristiga skulder

5 690 000

8 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

21 648 040
235 117

19 075 305
433 278

Leverantörsskulder

18 482

10 781

Skatteskulder

3 881

910

Övriga skulder

13

854 196

807 597

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22 759 716

20 327 871

Summa kortfristiga skulder

Summa eget kapital och skulder

69 545 828

69 611 330

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	816 872	544 027
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	410 087	439 111
Erhållen ränta	9 971	17 416
Erlagd ränta	-614 191	-908 993
	<u>622 739</u>	<u>91 561</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-123 452	5 050
Ökning/minskning leverantörsskulder	-198 161	181 082
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	54 553	-48 131
	<u>355 679</u>	<u>229 562</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-137 265	-131 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-137 265</u>	<u>-131 374</u>
Årets kassaflöde	<u>218 414</u>	<u>98 188</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 416 628</u>	<u>1 318 440</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 635 042</u>	<u>1 416 628</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	200 år	(t.o.m. år 2198)
Ombyggnad 1 (byggnadsinventarier)	10 år	(t.o.m. år 2024)
Gemensam el	10 år	(t.o.m. år 2030)
Inventarier	5 år	(Avskrivet)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	4 299 108	4 094 268
Hyror lokaler	269 604	265 428
Hyror parkering	257 760	245 520
Elavgifter	133 335	134 172
Övriga hyresintäkter	71 747	69 283
Övriga hyrestillägg*	41 460	43 848
Övriga intäkter	77 553	31 863
Återförda reserveringar	3 281	62 703
Brutto	5 153 848	4 947 085
Summa nettoomsättning	5 153 848	4 947 085

* Övriga hyrestillägg avser prel. fastighetsskatt och hyrestillägg för lokalhyresgäst.

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

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	263 414	296 704
Reparationer, löpande underhåll	238 690	291 443
Elavgifter	246 234	257 303
Uppvärmning	867 817	826 510
Vatten och avlopp	157 940	141 318
Renhållning	136 611	234 681
Försäkringar	83 997	80 672
Tomträttsavgäld	651 067	625 300
Avgift till gemensamhetsanläggning	20 000	33 281
Kabel-TV / Internet	192 355	140 444
Övriga fastighetskostnader	11 375	43 124
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	144 934	137 353
Summa driftskostnader	3 014 434	3 108 133

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Underhåll hissar	417 500	0
Avgasare undercentral	80 625	0
Byte fjärrvärmeventil	37 500	0
Avloppsspölning	0	91 875
Underhållsarbete radiatorer	0	403 750
Underhåll fasadsten	0	33 206
Summa periodiskt underhåll	535 625	528 831

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	18 593	0
Kommunikation	9 875	19 352
Revision	29 950	11 200
Föreningsmöten	4 223	13 627
Ekonomisk och administrativ förvaltning	85 030	82 240
Övriga förvaltningskostnader	23 089	9 878
Konsultarvoden	0	8 406
Övriga externa tjänster	28 853	33 476
Medlems- och föreningsavgifter	9 133	9 041
Summa övriga externa kostnader	208 746	187 220

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	117 600	111 100
Arvode övrigt	0	0
Lönekostnader	29 927	31 336
Sociala kostnader	20 557	21 027
Summa arvoden, personalkostnader	168 084	163 463

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 726	16 989
Övriga ränteintäkter	245	427
Summa finansiella intäkter	9 971	17 416

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 053 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 053 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 301 684	-10 881 448
Årets avskrivningar	-410 087	-439 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 711 771	-11 320 559
Utgående planenligt värde	<u>67 455 191</u>	<u>67 865 278</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>67 455 191</u>	<u>67 865 278</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	101 289 000	88 106 000
Taxeringsvärde mark	123 550 000	134 550 000
	<u>224 839 000</u>	<u>222 656 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	220 000 000	219 000 000
Lokaler	4 839 000	3 656 000
	<u>224 839 000</u>	<u>222 656 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	1 878	1 855
Moms	2 718	0
Gemensam el okt-dec	38 309	56 431
Övriga fordringar	15 261	838
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>58 166</u>	<u>59 124</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,790	3 mån	6 483 040
SBAB	2,570	2027-09-13	5 710 000
SWHY	2,564	3 mån	6 745 000
SWHY	0,910	2026-08-25	8 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 338 040
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-143 636
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-21 504 404
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 690 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			26 619 860

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	702	679
Upplupna sociala avgifter	239	231
Skulder till MBF	2 940	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 881</u>	<u>910</u>

Årsredovisning färdigställdes 2026-03-09.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Mikael Gehlin

Sven-Olov Norén

Cecilia Smith Jonasson

Staffan Tibblin
Ordförande

Arne Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1
Org.nr. 769600-5532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1 för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Motion Stämma 2026 -ang tublås

Bakgrund

Det är bra att att frågan om tublåsen behandlats av styrelsen i december 2025 och att styrelsens uppfattning gjorts tydlig för alla medlemmar. De allmänna råden om betrodda grannar, hemtjänst och larm är utmärkta.

.Styrelsens rekommendation som rör nycklar i låstuben kan vi ha olika uppfattning om . Medlemmarna kan själva bedöma om trygghet eller inbrottssäkerhet väger tyngst.

Jag är övertygad om att klok användning av tublåsen för många av oss är en viktig trygghetsskapande åtgärd. Jag tror också att vi alla vill vara varandras goda grannar.

Därför behöver medlemmarna information om tillgången på tubnycklar. Ingen tjänar på att tubnycklar är oåtkomliga, när de behövs.

Tjugofem års erfarenheter

Först något om föreningens erfarenheter av tublåshanteringen som jag känner den .

1. Användningen av tublås är kostnadsfri, kräver inte underhåll och skadar inte dörren.
2. Att ha nycklar på insidan av låstuben är medlemmens beslut.
3. Tubnycklar har utan problem skötts av portombud och fastighetsskötare (mest anlitad) under hela föreningens historia. Ingen olovlig hantering av nycklarna är känd. Inbrott eller tillgrepp via användning av låstub känner jag inte till.
4. Efter avskaffandet av portombuden vet inte medlemmarna vem (förutom Tommy) som har tubnyckel eller hur den kan fås fram.
5. Användningen av tubnyckel har varit praktisk för medlemmar som inte kommit in i sin lägenhet (saknad / försvunnen nyckel) och avgörande i nödlägen(ensam medlem drabbad av fall/olycka/sjukdom).Användningen av tublås är sällsynt.
6. Föreningens regler om användning av av tubnyckel för tillträde till lägenheter har fungerat problemfritt.

Vad är då nödlägen där tublåsen varit avgörande.

Jag kan bara beskriva egna erfarenheter. De handlar om medlemmar som är över 80 år, bor ensamma och fallit i lägenheten . De har haft både larm och hemtjänst men inte kunnat eller kommit åt att utnyttja dem. Betrodda grannar med nycklar har inte varit hemma. De drabbade har inte själva orkat eller kunnat ringa 112.

En stor trygghet för dem har varit att de lyckats få grannars uppmärksamhet på sin svåra belägenhet. Efter ingripande av Tommy och öppning via tubnyckel har vi sen kunnat larma 112 och få in sjukvård ,bår, vidare ambulanstransport och sjukhusvård..

Antalet nödlägen där tublåsen använts är lågt. Det kanske inte ens är årligen återkommande. Men när det händer, har det kunnat handla om livshotande situationer och tiden för hjälpinsatser har varit viktig.



Behövlig information- och ett exempel

Vem har tubnyckel?

Exempel: Varje medlem i beredskapsgruppen

Det betyder att styrelsemedlemmar och fastighetsskötare har nyckel och därmed också att det finns en tubnyckel i varje trapphus.

Hur larmar man att tubnyckel behövs för akutläge?

Antingen genom att kontakta innehavare i trapphuset , eller om gruppmedlemmarna så vill att man ringer efter upprättad (och aktuell) larmlista som lämpligen finns som separat dokument i boappa .

Hur informeras medlemmarna?

I första hand kompletteras beredskapsplanen så att svar på frågorna ovan lätt kan finnas. Om larmlista upprättas som separat dokument informeras om det. Alla behöver veta!

Självfallet kan en framtida hantering av tubnycklar delegeras till andra än styrelsemedlemmar eller beredskapsgrupp. Det viktiga är att tubnycklar finns tillgängliga hos medlemmar som bor här och att övriga medlemmar vet var tubnycklar finns.

Motionen

Stämman uppdrar åt styrelsen

- att fördela tubnycklar till styrelsens ordförande och minst fyra medlemmar boende i föreningen
- att för medlemmarna bekantgöra kontaktuppgifter till innehavarna av tubnyckel

2026-01-14



Staffan Ekelund

Styrelsens kommentarer till motion inlämnad till årsstämman 2026 i Brf Sjöjungfrun1

Vi i styrelsen har tidigare i detalj beskrivit orsakerna till att vi avråder medlemmarna ifrån att förvara sina nycklar stadigvarande i den s.k. nyckeltuben i ytterdörren.

Skulle motionen antas på årsstämman skulle det innebära att styrelsen, trots avrådan från försäkringsbolag och jurister på Stockholms Fastighetsägareförening, skulle uppmuntra medlemmar att förvara sina nycklar i tuben och förespegla att detta skulle öka deras säkerhet.

Styrelsen anser i stället att man måste vara tydlig med att det enda säkra sättet att erbjuda trygghet till äldre och sköra medlemmar är att dessa skaffar sig godkända larm, som bevakas dygnet runt. De flesta i denna situation har ju även hemtjänst som kan komma in i lägenheten vid behov. Alla har dessutom möjlighet att larma via telefon på 112. En nyckel i tuben ger i sig ingen möjlighet att larma om sin situation. Om det känns tryggt att nycklar finns tillgängliga hos någon annan kan det naturligtvis vara en bra idé att förvara nyckelkopior hos betrodda grannar, släktingar och vänner.

För oss i styrelsen är medlemmarnas säkerhet viktig och vi anser därför inte att det är möjligt för oss, att i strid mot de entydiga råd vi fått, acceptera förslaget om tubnycklarna. Därför rekommenderar vi stämman att avslå den framlagda motionen.

Valberedningens förslag till Brf Sjöjungfruns årsstämma den 28 april 2026

Styrelse 2025/2026

Staffan Tibblin	Ordf
Arne Westin	Ledamot
Sven-Olov Norén	Ledamot
Cecilia Smith Jonasson	Ledamot
Mikael Gehlin	Ledamot

Styrelse 2026/2027

Staffan Tibblin	Omval 2 år
Arne Westin	Omval 2 år
Sven-Olov Norén	1 år kvar
Cecilia Smith Jonasson	1 år kvar
Stefan Wahlman	Nyval 2 år

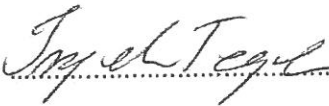
Revisorer

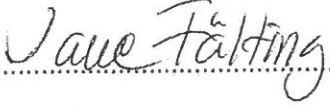
Mats Lehtipalo, ADECO Revisorer	Omval 1 år
Martin Labba, ADECO Revisorer	Suppleant Nyval 1 år

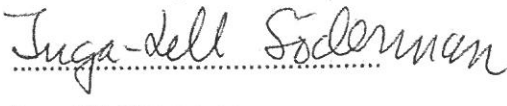
Valberedning

Ingela Tegelman	Omval 2 år
Jane Fälting	1 år kvar
Inga-Lill Söderman	1 år kvar

Stockholm den 20 februari 2026


Ingela Tegelman


Jane Fälting


Inga-Lill Söderman

Brf Sjöjungfrun1	Budget 2026	Bokslut 2025	Budget 2025	Bokslut 2024
FÖRENINGENS INTÄKTER				
Årsavgifter bostäder	4 385 090	4 299 108	4 298 981	4 094 268
Årsavgifter bostäder	4 385 090	4 299 108	4 298 981	4 094 268
 Hyror lokaler	269 604	269 604	270 737	265 428
Hyror garage	262 915	257 760	257 796	245 520
Hyror	532 519	527 364	528 533	510 948
 Debiterad el	150 000	133 335	140 000	134 172
Hyrestillägg	41 460	41 460	43 880	43 848
Hyror övrigt	73 000	71 747	70 000	69 283
Återförda reserveringar	0	3 281	0	62 703
Övriga intäkter	10 000	77 553	60 000	31 862
Övriga rörelseintäkter	274 460	327 376	313 880	341 868
 Försäkringsersättningar/Elstöd				23 700
SUMMA INTÄKTER	5 192 069	5 153 848	5 141 394	4 970 784

FÖRENINGENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel	-266 300	-263 414	-293 300	-296 704
 Löpande reparationer	-200 000	-238 690	-250 000	-291 443
 Periodiskt underhåll	-100 000	-535 625	-515 000	-528 831
 Elavgifter	-304 500	-246 234	-325 500	-257 303
Uppvärmning	-971 000	-867 817	-896 200	-826 510
Vatten och avlopp	-162 800	-157 940	-126 000	-141 318
Kommunal renhållning	-145 000	-136 611	-137 800	-234 681
Försäkringar	-92 500	-83 997	-86 900	-80 672
Tomsrättsavgäld	-931 900	-651 067	-651 000	-625 300
Avgift till gemensamhetsanläggning	-35 000	-20 000	-35 000	-33 281
Inköp hjärtstartare		-18 593		
Kabel-TV / Internet	-133 800	-192 355	-142 300	-140 444
Övriga fastighetskostnader	-15 000	-11 375	-15 000	-43 124
Fastighetskostnader	-2 791 500	-2 385 989	-2 415 700	-2 382 633
 Fastighetsskatt	-150 400	-144 934	-138 500	-137 353
 Arvoden styrelse	-120 000	-117 600	-117 600	-111 100

Arvoden revision	-27 000	-29 950	-21 600	-11 200
Arvoden förvaltning	-88 900	-85 030	-86 300	-82 240
Arvoden	-235 900	-232 580	-225 500	-204 540
 Div. förvaltningskostnader	 -49 200	 -46 320	 -71 100	 -51 898
Konsultarvoden	0	0	0	-8 406
Övr.externa kostnader	-30 000	-28 853	-26 700	-33 476
Externa tjänster	-30 000	-28 853	-26 700	-41 882
 Lönekostnader	 -31 400	 -29 927	 -32 800	 -31 336
 Arbetsgivaravgifter	 -47 600	 -20 557	 -47 300	 -21 027
 Övriga personalkostnader				
Avskrivningar	-1 708 400	-410 087	-410 100	-439 111
SUMA KOSTNADER	-5 610 700	-4 336 976	-4 426 000	-4 426 758
 Resultat före finansiella poster	 -418 631	 816 872	 715 394	 544 026
Finansiella intäkter	10 000	9 971	5 000	17 416
Finansiella kostnader	-610 000	-614 191	-611 300	-908 993
 Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	 -1 018 631	 212 652	 109 094	 -347 551
 Avsättn. För periodiskt underhåll	 -883 000	 -883 000	 -883 000	 -883 000
 Uttag fond periodiskt underhåll	 515 000	 528 831	 515 000	 528 831
Resultat efter disposition av underhåll	-1 386 631	-141 517	-258 906	-701 720