

# Årsredovisning

---

## *Brf Sjöstadsplanaden 1*

769616-2234

Styrelsen för Brf Sjöstadsplanaden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Fastighet

Proppen 5

Hammarby Allé 22-30, Redargatan 2-10

120 61 Stockholm

Föreningen bildades 2007-03-13 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2008-05-21.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

### Styrelse

Styrelsen har under året valts om vid den ordinarie föreningsstämman som hölls 2025-06-03.

#### 2025-01-01-2025-06-03

Veronica Berggren, ordförande

Anisa Jamak, vice ordförande

Isolde de Grasse, kassör

Jimmy Odenholm, ledamot

Daniel Selander, ledamot

Charlotte Rahm, suppleant

Ewa Jansson, suppleant

#### 2025-06-03-2025-12-31

Veronica Berggren, ordförande

Anisa Jamak, vice ordförande

Agnes Loreth, kassör

Jimmy Odenholm, ledamot

Daniel Selander, ledamot

Charlotte Rahm, suppleant

Ewa Jansson, suppleant

Johan Sandell, valberedning

Natalia Ganuza, valberedning

Johan Sandell, valberedning

Natalia Ganuza, valberedning

### Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

### Revisor

Revisor har varit Erik Hallander vid Weaudit Sweden AB som ordinarie och firma Baker Tilly Rådek AB som suppleant.

### Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar blev registrerade hos Bolagsverket 2017-12-12.

### Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Proppen 5 i Stockholm stad. Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 94 bostadsrätter och 3 lokaler. Fastighetens area är 13 330 kvm och belåningsgraden är 5 488 kr/kvm. Under året har föreningen varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners, via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår även en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har under verksamhetsåret varit medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för bostadsrättsföreningar och Sjöstadsföreningen Hammarby Sjöstad, som är en ideell intresseförening för bostadsrättsföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad. Vi är sedan 2023 konstituerande medlemmar i den ekonomiska föreningen HSEG (Hammarby Sjöstad El Gemenskap).

Föreningen har en underhållsplan.

### Lokaler

Inom föreningen finns tre lokaler för uthyrning. Lokalerna har under verksamhetsåret haft följande hyresgäster:

- Hammarby Allé 22: Naprapatspecialisterna som överlät lokalen 2025-01-01 till Byggfysikgruppen i Sverige AB
- Hammarby Allé 26: Ristorante Bella Vita hyr från 2025-05-20
- Hammarby Allé 30: Progretti AB hyr lokalen sedan 2024-10-01 för Mäklarverksamhet som bedrivs av Svensk Fastighetsförmedling

### Samfällighet och gemensamhetsanläggning

Inom fastigheten finns två gemensamhetsanläggningar, en för garaget GA:1 och en för gården GA:2. Föreningen har andelar i båda tillsammans med Ljungberggruppen Fastighet AB TX31. Föreningen har andelar i respektive anläggning med följande andelstal: 43 % i GA:1 och 80 % i GA:2. Föreningen har andelar inom Västra sopsugssamfälligheten som sköter den sopsugsanläggning som fastigheten är ansluten till.

### Förvaltning

Fastigheten förvaltas av:

Bostadsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2011-01-01
Nabo Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning fr.o.m. 2016-03-01

### Avtal

Följande avtal är tecknade av styrelsen under verksamhetsåret för föreningens räkning:

KONE hissar, utökat avtalet till fullserviceavtal för våra hissar till ett lägre pris än nuvarande avtal.

### Möten

Under verksamhetsåret har hållits 12 protokollförda styrelsemöten samt möten inom gemensamhetsanläggningen.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften i föreningen har höjts med 10% från 2025-01-01, detta är relaterat till ökade driftskostnader för fastigheten då avgifter för fjärrvärme, vatten och avlopp har höjts samt en ökad räntekostnad på föreningens lån.

Stamspolning våning 1 och nedåt har utförts av Solna Högtryckspolning AB.

Då föreningen inte har utrymme för grovsopor i befintligt återvinningsrum togs en container till föreningen vid två tillfällen, i maj och oktober, där boende fick möjlighet att slänga sådant som inte går att återvinna.

Gårdsfest med korvgrillning, hoppborg, tipsrunda och femkamp hölls i samband med containerhelg i maj.

### Medlemsinformation

Under året har 15st. överlåtelse skett inom föreningen.

Antalet medlemmar per 2025-12-31 uppgick till 150 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2501-2512</b>	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	7 912	7 553	7 237	7 169
Resultat efter finansiella poster	-1 591	-2 563	-881	-1 175
Soliditet %	73	73	73	73
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	872	785	746	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	78	72	70	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 488	5 435	5 495	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	10 335	10 236	10 349	
Räntekänslighet %	11,85	13,05	13,87	
Sparande (kr) per kvadratmeter	63	6	102	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	135	133	141	

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av stora avskrivningar samt planenligt underhåll. Justerat för dessa poster är föreningens ekonomi i balans då sparandet är större än underhållskostnaden enligt framtagen underhållsplan.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	212 300 000	101 663 945	4 442 782	-112 951 647	-2 563 497
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-2 563 497	2 563 497
Förändring av underhållsfond			322 846	-322 846	
Årets resultat					-1 590 576
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>212 300 000</b>	<b>101 663 945</b>	<b>4 765 628</b>	<b>-115 837 990</b>	<b>-1 590 576</b>

	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	<b>202 891 583</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	<b>0</b>
Förändring av underhållsfond	<b>0</b>
Årets resultat	<b>-1 590 576</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>201 301 007</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-115 837 990
Årets resultat	-1 590 576
<i>Summa</i>	<i>-117 428 566</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	600 000
Anspråktagande av underhållsfond	-218 593
Balanseras i ny räkning	-117 809 973
<i>Summa</i>	<i>-117 428 566</i>

Avsättning till fond för underhåll görs enligt framtagen underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	7 912 034	7 552 974
Övriga rörelseintäkter		25 634	157 285
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 937 668</b>	<b>7 710 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 318 322	-3 287 027
Reparation och underhåll	5, 6	-1 010 054	-1 193 212
Fastighetsskatt		-310 416	-305 660
Övriga rörelsekostnader	7	-253 843	-592 650
Styrelsearvoden		-210 547	-207 729
Avskrivningar		-2 253 295	-2 150 165
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 356 477</b>	<b>-7 736 443</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>581 191</b>	<b>-26 184</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 576	89 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 192 343	-2 627 301
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 171 767</b>	<b>-2 537 312</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 590 576</b>	<b>-2 563 496</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 590 576</b>	<b>-2 563 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 590 576</b>	<b>-2 563 496</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	268 384 481	269 609 040
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 156 201	5 241 437
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>273 540 682</i>	<i>274 850 477</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>273 540 682</b>	<b>274 850 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 019 733	394 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408 038	493 476
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 427 771</i>	<i>887 658</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 318 280	1 669 107
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 318 280</i>	<i>1 669 107</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 746 051</b>	<b>2 556 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 286 733</b>	<b>277 407 242</b>

		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		212 300 000	212 300 000
Uppskrivningsfond		101 663 945	101 663 945
Fond för yttre underhåll		4 765 628	4 442 782
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>318 729 573</i>	<i>318 406 727</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-115 837 990	-112 951 647
Årets resultat		-1 590 576	-2 563 497
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-117 428 566</i>	<i>-115 515 144</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>201 301 007</b>	<b>202 891 583</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	35 450 000	53 850 000
Övriga skulder		95 500	95 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 545 500</b>	<b>53 945 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	37 700 000	18 600 000
Leverantörsskulder		261 546	287 367
Skatteskulder		616 076	607 466
Övriga skulder		161 561	206 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		701 043	868 957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 440 226</b>	<b>20 570 159</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>276 286 733</b>	<b>277 407 242</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	581 191	-26 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	2 253 295	2 150 165
Erhållen ränta	20 576	89 989
Erlagd ränta	-2 192 343	-2 627 301
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>662 719</i>	<i>-413 331</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-541 919	-353 935
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-228 127	150 549
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-107 327</b>	<b>-616 717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-943 500	-1 521 441
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-943 500</b>	<b>-1 521 441</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
Upptagna lån	1 500 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>700 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-350 827</b>	<b>-2 938 158</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 669 107</b>	<b>4 607 265</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 318 280</b>	<b>1 669 107</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Inventarier	10	10
Installationer	10	10
Värmeåtervinning	4	25

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Avgifter	5 779 873	5 129 231
Garage	1 076 296	1 045 627
Lokaler	407 820	638 556
El	454 381	448 610
Pant- och överlåtelseavgifter	34 680	29 631
Vidarefakturerering Ljungberggruppen	98 386	188 139
Vidarefakturerering övrigt	1 720	21 210
Övriga intäkter	58 878	51 970
	<b>7 912 034</b>	<b>7 552 974</b>

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering, bostadsrättstillägg, bredband 1000, grundutbud TV samt sedvanligt underhåll och drift.

Elen debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Not 4	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel teknisk	196 590	199 684
	El	851 392	854 032
	Uppvärmning	563 959	557 889
	Vatten / avlopp	378 948	355 167
	Sophämtning	245 268	211 382
	Städning	173 945	193 178
	Försäkring	343 478	323 250
	Kabel TV och bredband	232 060	230 316
	Övrig drift	332 683	362 128
		<b>3 318 323</b>	<b>3 287 026</b>

Not 5	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Reparation & underhåll gemensamma ytor och lokaler	73 588	109 420
	Reparation i bostäder	40 363	10 675
	Garageport och låssystem	66 140	104 274
	Installationer	118 923	122 636
	Hiss	151 123	163 312
	Sopsugen	5 313	–
	Huskropp utvändigt	9 092	24 401
	Trädgårdsskötsel, utemiljö	168 732	180 876
	Snö & halkbekämpning	70 521	74 995
	Vatten- och fuktskador	87 667	125 470
		<b>791 462</b>	<b>916 059</b>

Not 6	Planenligt underhåll	2025	2024
	Underhåll gemensamma utrymmen	–	118 750
	Underhåll installationer	97 222	158 404
	Underhåll huskropp utvändigt	121 371	–
		<b>218 593</b>	<b>277 154</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Revisionsarvode	26 311	26 250
	Ekonomisk förvaltning	163 216	164 677
	Övriga driftkostnader	96 917	170 025
	Bankavgifter	11 032	9 628
	Befarade kundförluster	-222 070	222 070
	Konstaterade kundförluster	178 437	–
		<b>253 843</b>	<b>592 650</b>

Not 8	Räntekostnader och derivat	2025	2024
	Räntekostnader	2 192 343	2 627 301
		<b>2 192 343</b>	<b>2 627 301</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad och mark	195 162 617	195 162 617
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	545 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	195 707 617	195 162 617
	Ingående avskrivningar	-27 217 522	-25 452 505
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 769 559	-1 765 017
	Utgående avskrivningar	-28 987 081	-27 217 522
	Ingående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	Utgående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	<b>Redovisat värde</b>	<b>268 384 481</b>	<b>269 609 040</b>

Taxeringvärde byggnad: 210 600 000

Taxeringsvärde mark: 159 236 000

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 747 905	5 226 464
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	398 500	1 521 441
	Utgående anskaffningsvärden	7 146 405	6 747 905
	Ingående avskrivningar	-1 506 468	-1 121 320
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-483 736	-385 148
	Utgående avskrivningar	-1 990 204	-1 506 468
	<b>Redovisat värde</b>	<b>5 156 201</b>	<b>5 241 437</b>

Avser larmanläggning, laddstolpar, solceller, stålgrind, tvättstugeutrustning, värmeåtervinning samt restaurangkök.

Not 11	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken 2,46%, bundet 2026-02-03	-1 500 000	–
	Handelsbanken 3,09%, bundet 2028-03-30	-17 800 000	-18 000 000
	Handelsbanken 3,60%, bundet 2026-03-30	-17 750 000	-17 950 000
	Swedbank 2,58%, bundet 2027-11-25	-18 050 000	-18 250 000
	Swedbank 2,58%, bundet 2026-11-25	-18 050 000	-18 250 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	37 700 000	18 600 000
		<b>-35 450 000</b>	<b>-53 850 000</b>

Föreningen arbetar utefter fastställd finanspolicy.

Amortering uppgår till 1 100 000 kr/år.

Tre av lånen förfaller under 2026 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfalldagen.

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 200 000	84 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>84 200 000</b>	<b>84 200 000</b>

#### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt städavtal är tecknat med Lindbergs Lokalvård AB 2026-04-01.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-11

#### UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Veronica Berggren  
Styrelseordförande

Jimmy Odenholm

Agnes Loreth

Daniel Selander

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

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion 5b0d3059-5b1e-4e7a-803c-58a1bc9c81a9

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR - BRF Sjöstadsesplanaden - 251231 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2026-05-12 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-05-12**.

**Selander, Daniel John**

daniel.selander@gmail.com



BankID returnerade  
personnamnet "Daniel Selander"

**Signerat:** 2026-05-12

**Loreth, Johanna Agnes**

agnes\_loreth@hotmail.com



BankID returnerade  
personnamnet "AGNES LORETH"

**Signerat:** 2026-05-12

**Berggren, Ann-Charlott L Veronica**

veronica.berggren@regionstockholm.se



BankID returnerade  
personnamnet "VERONICA  
BERGGREN"

**Signerat:** 2026-05-12

**Odenholm, Hans Jimmy**

jimmy@odenholm.se



BankID returnerade  
personnamnet "Jimmy Odenholm"

**Signerat:** 2026-05-12

**Björn Erik Eketrä Hallander**

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade  
personnamnet "ERIK  
HALLANDER"

**Signerat:** 2026-05-12

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.