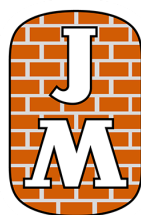


Årsredovisning 2025

Brf Sjöbris 1

769639-6238



@home



rk_Vrpd0-x-HkuNSa_RWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöbris 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-02-25. Stadgar registrerades 2024-09-25 hos Bolagsverket. Nya stadgar har registrerats 2026-01-15.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2023. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt från debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nautilus 1 i Västerås kommun. Föreningen har 4 flerbostadshus med totalt 100 bostadsrättslägenheter; total boarea ca. 6 754 m², och biarea ca 14 m², 50 parkeringsplatser varav 50 i garage och 42 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd för medlemmarna att hyra.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har förmån av servitut avseende väg för soptransport samt avseende väg för branduppställning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 39 kr/m³ och el 1,70 kr/kWh inkl moms.

Styrelsens sammansättning

Linda Landin	Ordförande
Carita Wiklund	Vice ordförande
Edvard Nordén	Styrelseledamot
Bertil Petersson	Styrelseledamot
Vanda Vlajkovic	Styrelseledamot
Anders Mårdén	Suppleant
Lars Svensson	Suppleant

Valberedning

Bo Karlsson
Larisa Cof
Mikael Helmin

Firmateckning

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

Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-21. Beslut om ändring i stadgar samt beslut om ev kameraövervakning i fastigheten.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades den 14 mars 2022 och sträcker sig fram till år 2052.

Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt ekonomisk plan uppgår till 176 617 kr.

Avtal med leverantörer

Brandlarm	Bravida AB
Bredband	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Hiss	Kone
IMD mätning	Brunata AB
Teknisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har två årsbesiktningen skett av oberoende besiktningsman. Arbete med de frågor som återstår pågår och där finns en god dialog med JM. Särskild vikt läggs på värme och ventilation.

Inglasning har skett via Nordiska balkonginglasningar. Det är medlemmarna som är enskild avtalspart med företaget. Under året har viss problematik uppstått vad gäller inglasningarna vilket föranlett att styrelsen haft en del kontakt med företaget kring arbetsmiljön, repor i fastigheten samt att bygglovets inte omfattar översta balkongerna till följd av hållfastheten på balkongerna.

Det har varit en större problematik kring fastighetens dörrar vilket åtgärdats men viss problematik kvarstår. Sopdörren på Rangatan 2 har bytts ut och översyn med Avarn har gjorts samt med JM och Bravida.

Styrelsen har under året även fokuserat på upprätta interna styrdokument och rutiner efter övertagande av byggande styrelse. Arbetet kommer fortgå under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har efter beslut från Naturvårdsverket, investerat och installerat 26 st laddplatser i garaget.

Övriga uppgifter

Tingsrättsförhandlingen i Västmanlands Tingsrätt (målnummer T5689-22) pågår fortfarande där föreningen har blivit stämd av en grupp förhandstecknare som tecknat sig för tolv lägenheter i föreningen. Ingen medlem i gruppen har fullgjort köpet av sina respektive lägenheter som de har tecknat bindande förhandsavtal för. Förhandstecknarna har istället frånträtt sina förhandsavtal och begärt att få tillbaka de förskott som de har betalat i samband med tecknandet av förhandsavtalen. Det är totalt tretton förhandstecknade lägenheter där förhandstecknarna inte fullgjort köpet av sina respektive lägenheter som de har tecknat bindande förhandsavtal för. Samtliga tretton av föreningen hävda lägenheter har upplåtits och tillträtts av nya köpare/medlemmar. Fulla insatser/upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan har inte erhållits för de omförsålda lägenheterna på grund av det ändrade marknadsläget. Föreningen har riktat anspråkkrav på mellanskillnaden av ny upplåtelseavgift och pris enligt ekonomisk plan gentemot parter som ej fullföljt sitt avtal.

Advokatrman DLA Piper Sweden KB har uppdraget att vara ombud och biträda föreningen med juridisk rådgivning.

Extra stämma hölls i oktober där två frågor avhandlades kring kameror samt ändring av stadgarna.

Den första Sjöbris 1-Open som är en intern golftävling gick av stapeln i augusti. Tävlingen är tänkt att vara ett återkommande trivselarrangemang såsom glöggträff och vårfika på innergården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 789 246	3 804 267	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 105 250	1 050 143	-1 069 250	-
Soliditet (%)	73	70	57	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	999	784	133	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	134	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 206	15 314	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 589	12 679	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	135	235	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	147	59	-	-
Räntekänslighet (%)	15,22	19,53	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 385 427 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	142 950 000	-	6 076 500	149 026 500
Upplåtelseavgifter	162 969 500	-	4 569 000	167 538 500
Yttre fond	0	-	176 617	176 617
Balanserat resultat	-1 069 250	1 050 143	-176 617	-195 724
Årets resultat	1 050 143	-1 050 143	-1 105 250	-1 105 250
Eget kapital	305 900 393	0	9 540 250	315 440 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-195 724
Årets resultat	-1 105 250
Totalt	-1 300 974

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	203 040
Balanseras i ny räkning	-1 504 014
	-1 300 974

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 789 243	3 804 267
Rörelseintäkter	3	0	343 987
Summa rörelseintäkter		7 789 243	4 148 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 384 149	-1 080 271
Övriga externa kostnader	8	-254 854	1 000 853
Personalkostnader	9	-77 275	-29 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 206 704	-1 103 352
Summa rörelsekostnader		-4 922 982	-1 212 584
RÖRELSERESULTAT		2 866 261	2 935 670
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 429	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 972 940	-1 885 586
Summa finansiella poster		-3 971 511	-1 885 527
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 105 250	1 050 143
ÅRETS RESULTAT		-1 105 250	1 050 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	424 289 944	426 496 648
Maskiner och inventarier	11	352 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		424 641 944	426 496 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		424 641 944	426 496 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 069	45 487
Övriga fordringar	13	7 401 664	4 804 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	135 519	55 822
Summa kortfristiga fordringar		7 564 252	4 906 207
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 280 279
Summa kassa och bank		0	2 280 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 564 252	7 186 486
SUMMA TILLGÅNGAR		432 206 196	433 683 134

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		316 565 000	305 919 500
Fond för yttre underhåll		176 617	0
Summa bundet eget kapital		316 741 617	305 919 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-195 724	-1 069 250
Årets resultat		-1 105 250	1 050 143
Summa ansamlad förlust		-1 300 974	-19 107
SUMMA EGET KAPITAL		315 440 643	305 900 393
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	76 028 750	102 704 500
Summa långfristiga skulder		76 028 750	102 704 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	26 675 750	727 000
Leverantörsskulder		180 501	278 788
Skatteskulder		134 000	68 000
Övriga kortfristiga skulder	16	12 899 391	23 065 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	847 161	938 740
Summa kortfristiga skulder		40 736 803	25 078 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		432 206 196	433 683 134

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 866 261	2 935 670
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 206 704	1 103 352
	5 072 965	4 039 022
Erhållen ränta	1 429	59
Erlagd ränta	-3 972 940	-1 885 586
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 101 454	2 153 495
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 250 265	-1 001 950
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 751 273	22 950 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 900 084	24 102 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-352 000	-88 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-352 000	-88 100 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	10 645 500	108 272 000
Upptagna lån	3 461 085	103 795 000
Amortering av lån	-727 000	-148 725 354
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 379 585	63 341 646
ÅRETS KASSAFLÖDE	-872 499	-656 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 180 076	3 836 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 307 576	3 180 076

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöbris 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier	10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 068 721	5 026 718
Hysesintäkter garage	995 200	835 870
Hysesintäkter förråd	19 200	2 950
Intäkter internet	264 029	224 093
Varmvatten periodisering	4 762	9 038
Varmvatten, moms	79 329	58 341
El	22 980	24 920
El, moms	306 098	161 658
Övriga intäkter	932	0
Dröjsmålsränta	488	703
Andrahandsuthyrning	27 507	23 431
Öres- och kronutjämning	-3	2
Ombokning intäkter	0	-2 563 457
Summa	7 789 243	3 804 267

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkt från entreprenör ej moms	0	343 987
Summa	0	343 987

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	495 528	247 333
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 783	1 294
Städning	-2 391	2 391
Besiktning och service	71 752	41 274
Trädgårdsarbete	2 549	4 996
Snöskottning	28 241	11 789
Summa	599 462	309 077

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 993	3 323
Löpande rep och underhåll installationer	1 290	0
Löpande rep och underhåll ventilation	15 751	0
Löpande rep och underhåll hissar	6 950	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	10 644	3 544
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	2 466
Reparationer	636	0
Summa	39 264	9 333

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	429 421	202 801
Fjärrvärme	606 641	216 850
Vatten	162 070	64 125
Avfallshantering	178 449	88 168
Grovsopor	0	2 188
Summa	1 376 581	574 131

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 992	43 677
Bredband, TV och telefoni	266 850	109 774
Beräknad fastighetsskatt	66 000	34 279
Summa	368 842	187 730

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	48 335	0
Övriga förvaltningskostnader	7 023	0
Inkasso	328	164
Befarade förluster på hyres/avgifts/kundfordran	0	-1 069 250
Revisionsarvoden	45 000	0
Ekonomisk förvaltning	132 572	58 000
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	18 420	938
Bankkostnader	3 194	2 459
Advokat/rätteg kostn	-18	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	6 837
Summa	254 854	-1 000 853

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	22 685
Sociala avgifter	18 475	7 128
Summa	77 275	29 813

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	427 600 000	0
Årets inköp	0	88 100 000
Omklassificering	0	339 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	427 600 000	427 600 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 103 352	0
Årets avskrivning	-2 206 704	-1 103 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 310 056	-1 103 352
Utgående restvärde enligt plan	424 289 944	426 496 648
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 795 232</i>	<i>162 795 232</i>
Taxeringsvärde byggnad	202 600 000	182 800 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	46 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	352 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	352 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	352 000	0

NOT 12, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	339 500 000
Omklassificering	0	-339 500 000
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	-96
Skattekonto	68 000	0
Momsfordran	97 772	0
Kortfristig fordran	4 928 316	3 905 198
Klientmedelskonto	2 307 576	899 797
Summa	7 401 664	4 804 898

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 038	0
Försäkringspremier	17 992	0
Bredband	21 789	21 864
Upplupna hyror, avgifter	61 700	33 958
Summa	135 519	55 822

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-03-28	4,14 %	25 948 750	25 948 750
SEB	2027-03-28	3,94 %	25 948 750	25 948 750
SEB	2028-03-28	3,89 %	25 948 750	25 948 750
SEB	2029-03-28	3,95 %	24 858 250	25 585 250
Summa			102 704 500	103 431 500
Varav kortfristig del			26 675 750	727 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 069 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Revers	3 461 085	0
Redovisningskonto moms	0	42
Skulder till Entreprenör	22 040	23 065 671
Övriga korta skulder	9 416 266	0
Summa	12 899 391	23 065 713

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	49 565	45 263
Uppvärmning	64 667	59 634
Utgiftsräntor	22 711	155 688
Vatten	15 941	14 119
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 004	8 213
Förutbetalda avgifter/hyror	611 788	587 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 485	38 621
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	847 161	938 740

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	103 795 000	103 795 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tingsrättsförhandlingen i Västmanlands Tingsrätt (målnummer T5689-22) pågår fortfarande där föreningen har blivit stämd av en grupp förhandstecknare som tecknat sig för tolv lägenheter i föreningen. Ingen medlem i gruppen har fullgjort köpet av sina respektive lägenheter som de har tecknat bindande förhandsavtal för. Förhandstecknarna har istället frånträtt sina förhandsavtal och begärt att få tillbaka de förskott som de har betalat i samband med tecknandet av förhandsavtalen. Det är totalt tretton förhandstecknade lägenheter där förhandstecknarna inte fullgjort köpet av sina respektive lägenheter som de har tecknat bindande förhandsavtal för. Samtliga tretton av föreningen hävda lägenheter har upplåtits och tillträtts av nya köpare/medlemmar. Fulla insatser/upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan har inte erhållits på grund av det ändrade marknadsläget. Föreningen har riktat anspråkkrav på mellanskillnaden av ny upplåtelseavgift och upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan gentemot samtliga parter som ej fullföljt sitt avtal.

Advokatfirman DLA Piper Sweden KB har uppdraget att vara ombud och biträda föreningen med juridisk rådgivning.

Ingen dom har fallit vid tidpunkten för årsredovisningens påtecknande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Västerås

Carita Wiklund
Vice ordförande

Linda Landin
Ordförande

Edvard Nordén
Styrelseledamot

Bertil Petersson
Styrelseledamot

Vanda Vlajkovic
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:02

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 06.05.2026 15:42

DOCUMENT ID:

HkuNSa_RWg

ENVELOPE ID:

rk_Vrpd0-x-HkuNSa_RWg

DOCUMENT NAME:

Sjöbris ÅR 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

2698a0c3e2061a4625fe081b2e2836c56b0b8f11bb3ec9
2c683a1cc424c0e9f2f140e9ad71e138502e89b276c1b8
e989312e60fb4363e93f21bed29eacea4248

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. CARITA MARIA JOHANN A WIKLUND c.wiklund67@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:30 06.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.151
2. LINDA LANDIN linda_landin77@yahoo.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:13 07.05.2026 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.75
3. EDVARD NORDÉN edvardnorden@gmail.co m	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:49 07.05.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.10.63
4. Tor-Ola Bertil Petersson bertil.petttersson@executi vesupport.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:16 07.05.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.205.189
5. VANDA VLAJKOVIC vanda.vlajkovic@hotmail. com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:28 07.05.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.157.56
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.e y.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:02 08.05.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.254.58

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöbris 1, org.nr 769639-6238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöbris 1 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.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret av vilken framgår att det pågår en gruppitalan mot föreningen där totalt tolv förhandstecknare önskar återfå inbetalt förskott. Det finns totalt tretton förhandstecknare som inte fullföljt avtal om köp av lägenheter. Ingen dom har fallit vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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. Risker 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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
- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:02

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 06.05.2026 15:40

DOCUMENT ID:

HyfeBpdRbe

ENVELOPE ID:

r1ZgST_A-g-HyfeBpdRbe

DOCUMENT NAME:

2025 Revisionsberättelse Sjöbris inkl upplysn.pdf

2 pages

SHA-512:

ed305d2b2107ddd5eda3dccc6cc3ddef3fe26f4f64f3cad
1eb4580539ab2377a997e5e78783bdd26aecb9fc06926f
377f7120b33cc3d82e9139c69a2a388cf94

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE JOHANSSON	Signed	08.05.2026 10:02	eID	Swedish BankID
susanne.johansson@se.e y.com	Authenticated	08.05.2026 09:40	Low	IP: 193.150.254.58

* 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