

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SJÖKATTEN 14

2025

Brf Sjökattn 14
Org nr 769610-7825

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). Fastigheten innehas med äganderätt.

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

		Vald till stämman
Ingela Buss	Ordförande	2026
Anders Henriksson	Ledamot	2027
Igor Lazic	Ledamot	2027
Vibeke Pålhaugen	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-06.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mikael Jennel på Baker Tilly Stockholm KB.

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

Föreningsstämman reserverade 29 400 kr (1/2 prisbasbelopp, exkl. sociala avgifter) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Sjökatan 14, Stockholm, med adress Kungstensgatan 35 och 35 A. Fastigheten är bebyggd med 1 gatuhus i 6 våningsplan med källare och 1 gårdshus i 5 våningsplan med källare.

Lägenhetsfördelning enligt följande:

- 6 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1885, värdeår efter renoveringar 2004. Fjärrvärme.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut.
Total boyta 1 155 m², lokalyta 190 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2044. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 890 900 kr under kommande 19 år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Melins Ståd i Stockholm HB ansvarar för lokalvården i fastigheten.

Från ombildningen har följande ökat fastighetens status:

Hela fastigheten Sjökatan 14 genomgick en totalrenovering 2004-2005 då yttertak lades om på gårdshuset och renoverades på gathuset. Samtliga stammar och elstigar byttes samt nyinstallation av el & VVS i samtliga lägenheter. Samtliga lägenheter renoverades till hög standard med ekparkettgolv och exklusive material i kök med nya vitvaror och badrum med nytt porslin och kakel. Vindsvåningar med altaner byggdes både i gatuhuset och i gårdshuset. Uteplatser byggdes till nedersta lägenheterna i gårdshuset. Balkonger monterades till alla lägenheter i gatuhuset utom vindsvåningen. Hiss ända upp till vindsvåningen installerades i gathuset. Gathusets källare renoverades med ny tvättstuga och källarförråd till samtliga lägenheter. Trapphus i gathus och gårdshus renoverades.

2010 har gårdshusets fasad mot söder och gavlar samt gathusets fasad i bottenvåningen renoverats.

2013-2014 genomfördes renovering av innergården: Den gamla betongen bilades bort och uteplatserna respektive sopförrådet revs. Stuprören leddes ned i dagvattenledningarna och nya brunnar monterades. Innergården fick ny stenbeläggning och ett cykelställ i metall samt sopförråd i trä, som även inkluderade ett barnvagnsförråd, byggdes upp. Nya uteplatser byggdes i sten med räcken i metall. En lykta monterades mitt på gården och uteplatserna fick belysning. I anslutning till uteplatserna anlades även en blomlåda i sten. Därutöver reparerades en trasig betongsöcket och väggen inklusive plåt mot Handels fasad målades om. Innergården fick även ett vattenutkast.

2013-2014 genomfördes åtgärder avseende värmesystemet: Ett antal feldimensionerade rör byttes ut och en shuntgrupp installerades för att bättre kunna styra värmen till gatu- och gårdshuset.

2014 har motor och pump på hissen bytts ut.

2015 har markarbeten på gården utförts samt plåtbeklädnad av sockel.

2016 installerades ny ventilation i frisörsalongen. Gathusets fönster mot innergården renoverades och målades. Gathusets övriga fönster målningsbättrades. Ny torktumlare installerades. Ny cirkulationspump till fjärrvärmen installerades. Ny hisskorgsdörr installerades.

2017 installerades ny nödtelefon i hissen. OVK-besiktning utfördes i samtliga lägenheter. Avtal tecknades med Fastighetsägarna om systematiskt brandskyddsarbete. Ny hemsida utarbetades.

2018 installerades fiber av IP-Only och gruppavtal för internet tecknades med Bahnhof. Renovering av gatuporten samt viss renovering i gårdshuset utfördes.

2019 byttes en avloppsstam ut i källaren i gårdshuset. Ett litet föreningsförråd byggdes i gårdshusets källare. trapphusbelysningen i gårdshuset byttes ut. Nytt torkskåp installerades. Ny fjärrvärmecentral installerades. Nytt porttelefonsystem med tvättstugebokning installerades. Ridåvarnare och ny belysning installerades vid bakre entrén i gatuhuset. Energideklaration utfördes.

2020 utfördes radonmätning.

2024 utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stampsolning har gjorts i samtliga lägenheter och lokaler.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2026-01-01.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 402 030	1 397 102	1 366 998	1 154 568
Resultat efter finansiella poster	kr	13 860	-181 827	-59 014	41 960
Soliditet	%	64	64	64	64
Likviditet	%	491	413	375	353
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	725	725	725	580
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	725	725	725	
Skuldsättning per kvm	kr	7 949	7 949	7 949	7 949
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 256	9 256	9 256	9 256
Energikostnad per kvm	kr	259	252	221	203
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,8	12,8	12,8	16,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,8	12,8	12,8	
Sparande per kvm	kr	236	98	162	260
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	59,75	59,96	61,00	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	19 139 160	0	1 087 990	-707 705	-181 827
Reservering till yttre fond			178 000	-178 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-36 756	36 756	
Balansering av föregående års resultat				-181 827	181 827
Årets resultat					13 860
Belopp vid årets utgång	19 139 160	0	1 229 234	-1 030 776	13 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 030 776
Årets resultat	13 860
	<hr/>
	-1 016 916

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	106 080
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-26 405
I ny räkning balanseras	-1 096 591
	<hr/>
	-1 016 916

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	13 860
Dispositioner	-79 675
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-65 815

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 308 909
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 402 030	1 397 102
Summa rörelseintäkter		1 402 030	1 397 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-665 555	-688 929
Periodiskt underhåll	5	-26 405	-36 756
Övriga externa kostnader	6	-93 196	-90 501
Arvoden och personalkostnader	7	-34 079	-33 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 741	-276 741
Summa rörelsekostnader		-1 095 976	-1 126 403
Rörelseresultat		306 054	270 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 983	22 948
Räntekostnader		-305 177	-475 474
Summa finansiella poster		-292 194	-452 526
Resultat efter finansiella poster		13 860	-181 827
Årets resultat		13 860	-181 827
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		13 860	-181 827
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		26 405	36 756
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-106 080	-178 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-65 815	-323 071

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 12	28 725 389	29 002 129
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 725 389	29 002 129
Summa anläggningstillgångar		28 725 389	29 002 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 089
Övriga fordringar	10	15 349	15 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 035	27 488
Klientmedel i SHB		1 610 575	1 307 328
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 653 959	1 354 016
Summa omsättningstillgångar		1 653 959	1 354 016
Summa tillgångar		30 379 348	30 356 145

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 139 160	19 139 160
Fond för yttre underhåll		1 229 234	1 087 990
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 368 394</u>	<u>20 227 150</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 030 776	-707 705
Årets resultat		13 860	-181 827
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 016 916</u>	<u>-889 532</u>
Summa eget kapital		19 351 478	19 337 618
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 691 000	10 691 000
Leverantörsskulder		40 808	38 484
Skatteskulder		2 105	1 196
Övriga skulder	13	32 440	32 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 517	255 189
Summa kortfristiga skulder		<u>11 027 870</u>	<u>11 018 527</u>
Summa eget kapital och skulder		30 379 348	30 356 145

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 306 054 270 699

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 276 741 276 741

Erhållen ränta 12 983 22 948

Erlagd ränta -305 177 -475 474

290 601 **94 914**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 3 304 -7 122

Ökning/minskning leverantörsskulder 2 324 -2 474

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 7 019 -9 393

Kassaflöde från den löpande verksamheten **303 248** **75 925**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **0**

Årets kassaflöde **303 248** **75 925**

Likvida medel vid årets början **1 307 328** **1 231 403**

Likvida medel vid årets slut **1 610 576** **1 307 328**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	100 år	(t.o.m. år 2106)
Fasad	30 år	(t.o.m. år 2039)
Värmeåtgärder	30 år	(t.o.m. år 2043)
Gårdsprojekt	20 år	(t.o.m. år 2033)

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

Ny underhållsplan har beställts av MBF.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	837 720	837 720
Hyor lokaler	488 520	481 692
Övriga hyrestillägg	69 696	69 084
Övriga intäkter	6 094	8 606
Brutto	1 402 030	1 397 102
Summa nettoomsättning	<u>1 402 030</u>	<u>1 397 102</u>

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

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

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	45 162	61 045
Reparationer, löpande underhåll	34 594	68 737
Elavgifter	43 934	41 261
Uppvärmning	241 991	239 998
Vatten och avlopp	62 981	57 926
Renhållning	40 096	35 420
Försäkringar	25 818	23 166
Kabel-TV/Internet	53 919	53 896
Övriga fastighetskostnader	29 670	22 199
Fastighetsavgift/fastighetskatt	87 388	85 280
Summa driftskostnader	<u>665 555</u>	<u>688 928</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Stamspolning	26 405	0
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	36 756
Summa periodiskt underhåll	<u>26 405</u>	<u>36 756</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 767	0
Kommunikation	8 131	7 605
Porto	0	180
Revision	21 400	19 450
Föreningsmöten	4 912	5 445
Ekonomisk och administrativ förvaltning	43 597	42 169
Övriga förvaltningskostnader	7 617	9 971
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa övriga externa kostnader	<u>93 197</u>	<u>90 501</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	29 400	28 650
Sociala kostnader	4 679	4 826
Summa arvoden, personalkostnader	<u>34 079</u>	<u>33 476</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 651	22 509
Övriga ränteintäkter	332	439
Summa finansiella intäkter	<u>12 983</u>	<u>22 948</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 531 277	22 531 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 531 277	22 531 277
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 360 542	-3 083 801
Årets avskrivningar	-276 741	-276 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 637 283	-3 360 542
Utgående planenligt värde	<u>18 893 994</u>	<u>19 170 735</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 831 395	9 831 395
Utgående planenligt värde	9 831 395	9 831 395
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>28 725 389</u>	<u>29 002 130</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 360 000	33 248 000
Taxeringsvärde mark	39 448 000	44 509 000
	<hr/>	<hr/>
	74 808 000	77 757 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	69 000 000	72 000 000
Lokaler	5 808 000	5 757 000
	<hr/>	<hr/>
	74 808 000	77 757 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	15 349	15 111
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>15 349</u>	<u>15 111</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Villkors- ändringsdag</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	2,414	* 2026-11-17	5 500 000
Nordea hypotek	2,354	* 2026-06-29	2 191 000
Nordea hypotek	2,354	* 2026-06-29	3 000 000

* Lån som löper med rörlig ränta om 90 dagar.

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Summa skulder till kreditinstitut	10 691 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-10 691 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	10 691 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2025-12-31

2024-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

12 621 000

12 621 000

Summa ställda säkerheter

12 621 000

12 621 000

Not 13 Övriga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Moms

30 970

31 226

Skulder till MBF

1 470

1 432

Summa övriga kortfristiga skulder

32 440

32 658

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-24.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Ingela Buss
Ordförande

Anders Henriksson
Ledamot

Igor Lazic
Ledamot

Vibeke Pålhaugen
Ledamot

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

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

INGELA BUSS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 14:54:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGELA BUSS

Ingela Buss

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 155.4.221.173

IGOR LAZIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 15:23:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: IGOR LAZIC

Igor Lazic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.69.163

VIBEKE PÅLHAUGEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 14:32:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Vibeke Pålhaugen

Vibeke Pålhaugen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.153.212.34

ANDERS HENRIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 07:26:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS HENRIKSSON

Anders Henriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.130.52.4

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 08:36:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Mikael Jennel

Mikael Jennel

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 135.225.52.139

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sjökatten 14

Org.nr 769610-7825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjökatten 14 för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sjökatan 14 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MIKAEL JENNEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 08:36:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Mikael Jennel

Mikael Jennel

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 135.225.52.139