

Årsredovisning för

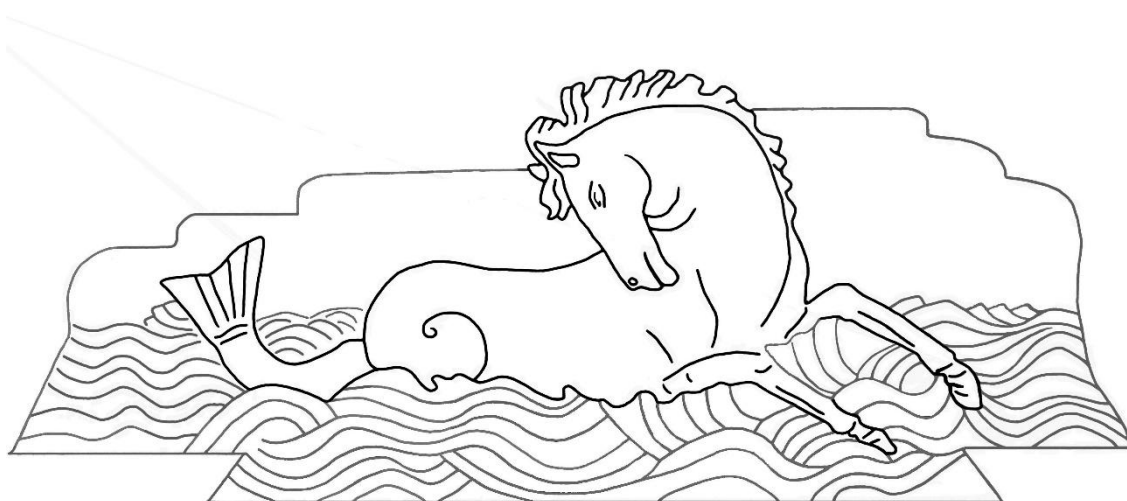
# *Brf Sjöhästen 27*

Org nr 769602-8799

Räkenskapsåret

**2025-01-01 – 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter (inkl Redovisningsprinciper & bokslutskommentarer)	13-18
Underskrifter	19
Revisionsberättelse	20-21
Digitala signaturer	22



## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 27 (org nr 769602-8799) får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

### **1. ALLMÄNT OM FÖRENINGEN**

Föreningen bildades hösten 1998, med avsikt att förvärva fastigheten Sjöhästen 27 av den dåvarande ägaren Stockholms Grosshandels-societet. Detta skedde sedan via hembud i februari 1999. I samband med förvärvet uppläts 23 av 25 lägenheter med bostadsrätt. Ytterligare en lägenhet uppläts med bostadsrätt i juni 2001; den sista lägenheten uppläts i november 2007. Föreningens säte är Stockholms kommun, och den är ett privatbostadsföretag (en ”äkta” brf) enligt inkomstskattelagen.

### **2. STYRELSE**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

#### **2025-01-01 – 2025-06-09**

Anders Ljungqvist	ledamot (ordförande)
Katrin Boström	ledamot
Matti Hulterström	ledamot
Kaja Wannberg	ledamot
Arvid Broms <sup>1</sup>	ledamot
Victor Langley	suppleant

#### **Vid den ordinarie årsstämman den 2025-06-09 valdes**

Anders Ljungqvist	ledamot (ordförande)
Katrin Boström	ledamot
Matti Hulterström	ledamot
Kaja Wannberg	ledamot
Victor Langley	ledamot

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden, samt hållit tre st protokollförda sammanträden.

### **3. REVISORER**

Vid stämman ovan omvaldes föreningens revisorer. Ordinarie revisor är Joakim Häll, revisorssuppleant är Ola Olsson – båda från firman Kungsbron Borevision AB.

### **4. FASTIGHETEN**

Föreningen äger såväl fastigheten Sjöhästen 27, med adress Artillerigatan 33 i Stockholm, som marken.

<sup>1</sup> Arvid Broms lämnade styrelsen i januari 2025, då han sålde sin lägenhet.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1936, innehåller 25 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan om 1 286 m<sup>2</sup> är fördelad enligt följande:

10 st 1 r o k à 38 m<sup>2</sup>  
 4 st 1 r o k à 28 m<sup>2</sup>  
 1 st 1 r o k à 24 m<sup>2</sup>  
 5 st 2 r o k à 75 m<sup>2</sup>  
 5 st 3 r o k à 79 m<sup>2</sup>

Dessutom innehåller byggnaden fyra lokaler om totalt 420 m<sup>2</sup>, som samtliga är uthyrda till näringsidkare – en bilverkstad, ett stadsbudskontor, en grafisk formgivare och en juvelerare/fattare. Hyreskontrakten är i normalfallet fall treåriga, och förlängs automatiskt om inte uppsägning sker. Det kontrakt som löper ut först (f en av de mindre lokalerna) gör så i maj 2028.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam (via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners).

Taxeringsvärdet för perioden 2025-2027 uppgår till ~83,4 mkr, en sänkning (!) med ~9% jämfört med det tidigare (som gällde för perioden 2022-24). Taxeringsvärdets fördelning framgår i tabellen nedan.

Taxeringsvärde 2025-27 (tax 2024), tkr	Mark	Andel	Byggnad	Andel	Totalt	Andel
Bostäder	48 000	91%	24 800	81%	72 800	87%
Lokaler	4 823	9%	5 800	19%	10 623	13%
<b>Totalt</b>	<b>52 823</b>	<b>100%</b>	<b>30 600</b>	<b>100%</b>	<b>83 423</b>	<b>100%</b>

För 2025 var fastighetsavgiften 1 724 kr per lägenhet, och fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet för lokaler (mark & byggnad).

## 5. ARVODEN

Under år 2025 har inga styrelsearvoden eller löner utbetalats. I revisionsarvode till Kungsbron Borevision AB har utbetalts 21 480 kr (20 175 kr).

## 6. ÖVERLÅTELSE

Under 2025 har, enligt köpekontraktsdatum, lägenhet nr 105, 108 och 111 överlåtits till nya medlemmar.

## 7. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

När det gäller andrahandsupplåtelse tillämpar styrelsen samma principer som Hyresnämnden. Detta innebär att andrahandsupplåtelse bara beviljas om godtagbara skäl finns. ”Hotelliknande” korttidsuthyrning, t ex m h a webbtjänster som *airbnb*, godkänns inte. Under 2025 har två medlemmar beviljats tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand.

## 8. UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Styrelsens målsättning är att huset ska vara väl underhållet – därför planeras och verkställs underhåll kontinuerligt, i enlighet med en rudimentär underhållsplan.

Stambyte, inkl dragning av ny el, genomfördes år 2000-2001. Hissen moderniserades under år 2003. År 2005 genomfördes en första radonmätning i fastigheten, med godkänt resultat. Under 2006 byttes större delen av maskinparken i tvättstugan ut. Under 2007 gjordes – för att förekomma lagstiftningen

– en energideklaration. I denna konstaterades att värmeanvändningen i byggnaden var högre än normalt. För att komma till rätta med detta föreslogs ett antal åtgärder, varav den största/viktigaste – modernisering av fjärrvärmecentralen i källaren – genomfördes i februari 2009. Under 2009 installerades också en automatisk dörröppnare till entréporten; själva porten renoverades under 2010, samtidigt som delar av husets framsida (trävirke etc vid lokalerna) fräschades upp. Under 2011 reparerades, efter att flera läckage inträffat, gården på husets baksida. Även rörstammarna under lokalerna i gatuplanet reparerades, och under hösten drogs – efter att Stokab installerat fiber i källaren – fiber fram till lägenheterna. Sedermera kontrakterades operatören Ownit AB, och medlemmarna kan numera, i tillägg till Tele2:s (f d Com Hems) erbjudande, beställa bredband, TV och telefoni etc via fiber efter egna önskemål.

Under 2012-13 sattes brandvarnare upp i vissa av husets gemensamma utrymmen, och i samtliga lägenheter. Samtidigt installerades en brandlarmanläggning. Under hösten 2014 genomfördes en renovering och målning av samtliga fönster, samt viss ommålning i trapphuset. Dessutom byttes porten till Stadsbudskontoret ut. Ommålningen i trapphuset fortsatte under 2015, och golvet där och i entrén polerades. Även hissens insida renoverades. Under 2016 målades taket, och i samband med detta installerades säkerhetsutrustning och snörasskydd. Dörren mot gården, och även garageporten till verkstadslokalen mot gatan, byttes ut. Uppfräschningen av lokalernas exteriör mot gatan fortsatte, och en OVK genomfördes.

Under våren 2017 renoverades – efter att en utredning genomförts – fasaden mot gården och balkongerna. Det var ett stort, och tidvis påfrestande, arbete – och investeringen på närmare 2,3 mkr var den största sedan stambytet. Mindre omfattande åtgärder under året var bl a utbyte av gasserviceledningen från gatan, utbyte av cirkulationspumpen i UC och av reglermotorn som reglerar temperaturen ut till radiatorerna, samt montering av skyddsplåt i mässing på hissorgens insida. Under 2018 förnyades energideklarationen (som därmed gäller till 2028), och en mindre vattenläcka i bilverkstaden tätades. I slutet av året gick en fläkt, som betjänar stadsbudskontoret och bilverkstaden, sönder. Den reparerades tidigt 2019. Andra åtgärder under året var garantiarbeten avseende gårdsfasaden och fönstren (kompletteringsmålning). I slutet av året gjordes en OVK för lokalerna, och sotning – av såväl imknanaler som öppna spisar – genomfördes. Dessutom förstärktes staketet på gården.

Under 2020 förnyades radonmätningen, återigen med klart godkänt resultat. I samtliga de fyra lägenheter där mätdosor placerades understeg radonhalten  $60 \text{ Bq/m}^3$ , och de beräknade årsmedelvärdena låg på mellan 20 och  $50 \text{ Bq/m}^3$ ; detta ska jämföras med gränsvärdet för bostäder, som är  $<200 \text{ Bq/m}^3$ . Även en mindre vattenskada i en lägenhet (försäkringsfall) åtgärdades under året. Under 2021 genomfördes under våren viss ombyggnad/omdisposition av de två större lokalerna. I samband med detta fortsatte uppfräschningen av lokalernas exteriör mot gatan, i o m att två stora skyltar och några strålkastare monterades ner. Övriga större åtgärder under 2021 var utbyte av hissens draglinor och armaturerna i tvättstugan. Dessutom monterades nya brandvarnare till de som saknade sådana, samtidigt som tioårsbatterierna i befintliga brandvarnare byttes ut. Under 2022 genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll), och stammarna i huset spolades. Föreningens samtliga brandsläckare, samt en shuntmotor i undercentralen, byttes ut. Under 2023 installerades kärl för utökad avfalls-sortering i soprummet, värmeoptimering genomfördes, och cirkulationspumpen som svarar för lokalernas ventilation byttes ut.

Under 2024 åtgärdades några återstående OVK-anmärkningar, och delar av VVS-systemet renoverades (bl a byttes några stamventiler ut, för att en läcka skulle kunna åtgärdas). En ny dörr till gården

(med kodlås) installerades, och maskinparken i tvättstugan (utom avfuktaren, se nedan) byttes ut. Sotning av eldstäder och imkanaler genomfördes också.

Under 2025 byttes brandlarmscentralen ut, och värmeproblemen i de två större lokalerna löstes (äntligen). Efter räkenskapsårets utgång har torkrumsavfuktaren i tvättstugan bytts ut, då den gamla gav upp och inte kunde repareras.

Som tidigare konstaterats har föreningen åtgärdat de större, kända, underhållsprojekt som stått på agendan, vilket gör att underhållsläget ter sig ljjust.

## **9. EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR**

Teknisk förvaltning samt fastighetskötsel utförs av POS Fastighetsvård AB. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson, och städningen sköts av A-M Wilde Städ AB.

Avsättning till fonden för yttre reparationer har, i enlighet med stadgarna, skett med 250 269 kr (0,3% av taxeringsvärdet). Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under eget kapital, och fonden redovisas under bundet eget kapital.

### **FASTIGHETSLÅN**

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 3 000 000 kr (förra året 3 500 000 kr).

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2025-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2025-12-31
Nordea Hyp	3,040%	2025-09-22	500 000	-500 000	0
Nordea Hyp	4,110%	2026-03-18	1 000 000	0	1 000 000
Nordea Hyp	2,850%	2027-04-21	2 000 000	0	2 000 000
Summor			3 500 000	-500 000	3 000 000

Ställda panter 11 634 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Föreningen amorterade under fjolåret, som framgår ovan, 500 tkr – vilket innebär att lånen per årskiftet uppgick till 3,0 mkr. I samband med låneförfallet i mars 2026 (1 mkr) amorteras 500 tkr; resterande 500 tkr läggs om till 3 månaders bindningstid, med en indikerad räntesats om ca 2,8%. Föreningens lån uppgår därefter följaktligen till 2,5 mkr.

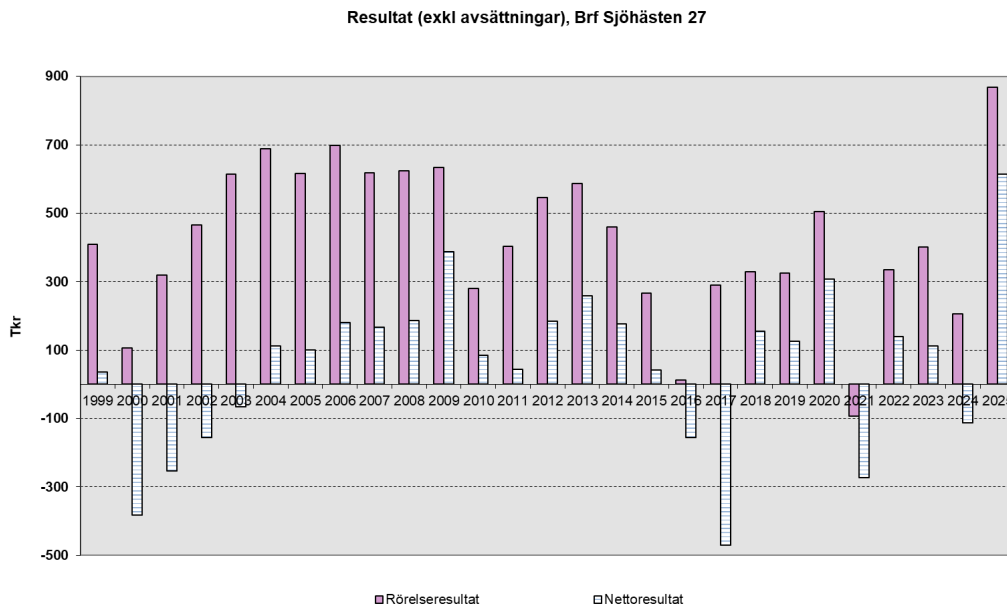
Ur föreningens perspektiv är banklånen i praktiken att betrakta som långfristiga, eftersom de (om vi inte aktivt väljer att amortera) normalt förlängs i samband med förfall. I enlighet med redovisningslagstiftningen redovisas dock de lån som förfaller inom tolv månader från bokslutsdagen som kortfristiga i balansräkningen.

### **ÅTERIGEN POSITIVT RESULTAT...**

Som framgår av resultaträkningen uppvisade föreningen ett positivt nettoresultat, som uppgick till ~614 tkr (f å ca -112 tkr). Noteras bör att knappt 500 tkr av resultatet förklaras av en engångsintäkt

bestående av momsåterbetalning från Skatteverket. Bakgrunden är att SKV förlorat ett rättsfall gällande hur momsåterbäring ska beräknas i bostadsrättsföreningar som frivilligt låtit momsregistrera sig (se not 2, s 14). Förlusten år 2024 berodde på oväntat stora reparationskostnader (>300 tkr) av VVS, inkl byte av stamventiler.

Som tidigare nämnts gav Skatteverket, efter en kostsam process, i maj 2022 föreningen rätt i att den är ett privatbostadsföretag (d v s en ”äkta” bostadsrättsförening).

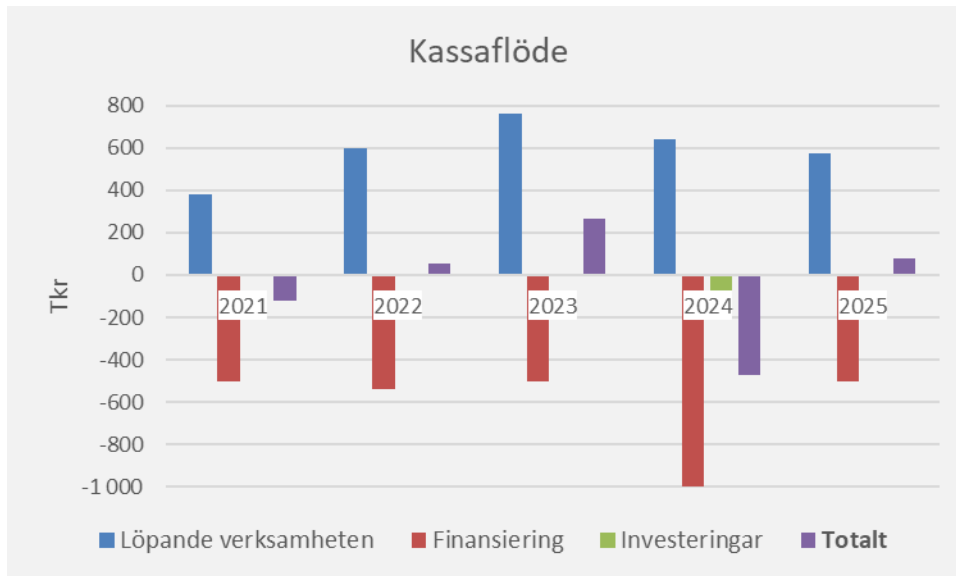


### ...OCH FORTSATT KLART POSITIVT OPERATIONELLT KASSAFLÖDE

I samband med den normgivning som infördes 2014 valde Brf Sjöhästen 27 att tillämpa det något mer komplicerade K3-regelverket<sup>2</sup>, och denna förändring har inneburit ökade avskrivningar – det är dock viktigt att notera att kassaflöde och finansiell position inte påverkas.

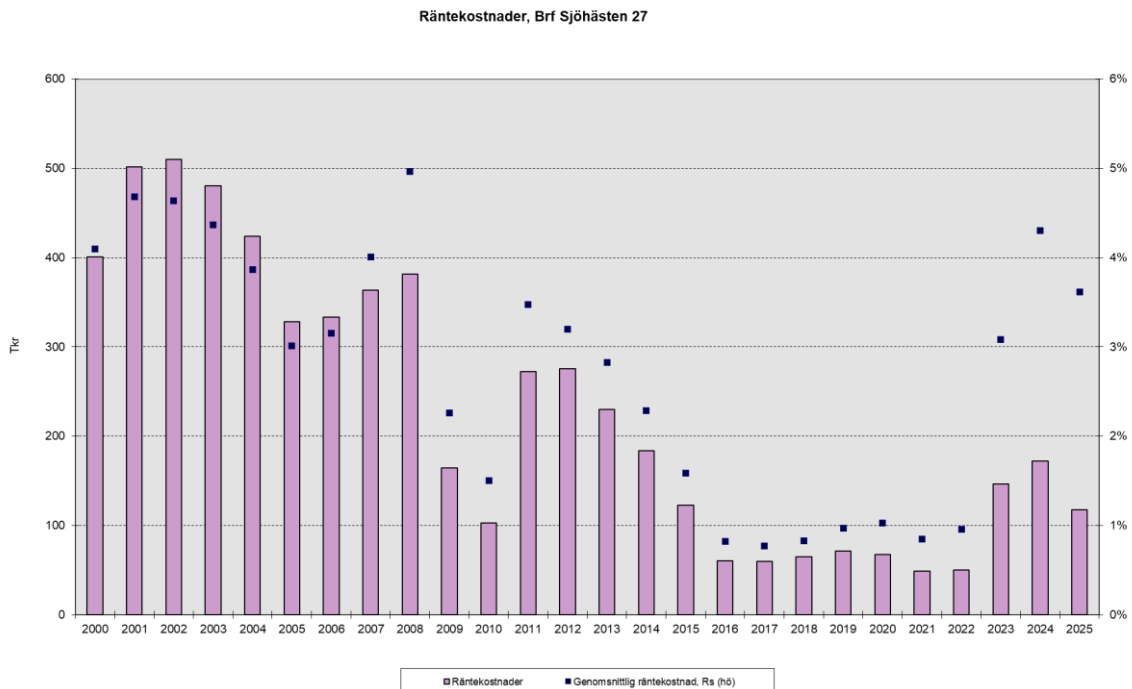
I grafen nedan framgår att föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten – en viktig variabel att beakta – under samtliga de senaste fem åren varit klart positivt, och att vi därför kunnat amortera 3 mkr på våra banklån. En fullständig kassaflödesanalys för de senaste två åren finns på s 12.

<sup>2</sup> Detta blir f ö obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar fr o m år 2026.



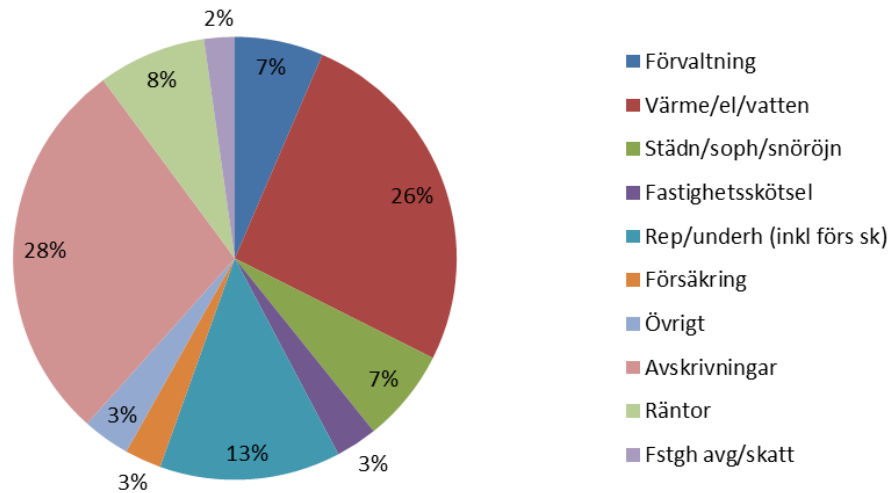
## KOSTNADER

Grafen nedan visar föreningens räntekostnader. Räntorna torde – trots stor geopolitisk osäkerhet – vara på väg ner igen. Varje procentenhets förändring av räntesatsen betyder i dagsläget 25 tkr per år i förändrade räntekostnader.



Grafen nedan visar hur föreningens kostnader fördelat sig under de senaste tre åren. Bortsett från avskrivningarna (se ovan om kassaflödet) står – som synes – värme, el och vatten för den klart största andelen, därefter kommer reparation och underhåll.

### Kostnadsfördelning 2023-25 (genomsn)



### ÖVERVÄGANDEN

Generellt avser styrelsen (efter fastighetens underhåll, som kommer främst) prioritera låneamorteringar framför avgiftssänkningar. Detta då det – beroende på den aktuella räntebilden och till följd av skillnaden i avdragsmöjligheter – ibland är dyrare för föreningen än för medlemmarna att låna pengar. Föreningens genomsnittliga årsavgift per kvadratmeter (se tabellen nedan) står sig väl i jämförelse med andra jämförbara föreningar; detta gäller även lägenheternas prisutveckling.

Årsavgifterna höjdes med 10% fr o m andra halvåret 2024 (efter att ha varit oförändrade sedan halvårsskiftet 2021, då de sänktes med 10%.) Detta innebär att den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter (på helårsbasis) uppgår till 567 kr. För innevarande år förväntas ett svagt positivt resultat, och föreningens ekonomi ser fortsatt bra ut.

### NÅGRA SIFFROR OCH NYCKELTAL (5 ÅR)

#### I tkr om ej annat anges

	2021	2022	2023	2024	2025
Rörelseintäkter	1 719	1 801	1 882	2 083	2 479
Förvaltnings-, underhålls- & driftskostnader	1 297	950	964	1 358	1 083
Rörelseresultat (exkl fastighetsskatt/-avg)	-93	335	402	205	869
Räntekostnader	49	50	146	172	117
Nettoresultat	-274	139	113	-112	614
Justerat resultat, "sparande"	642	655	629	561	644
Räntekvot (räntekostnader/intäkter)	41%	37%	35%	33%	29%
Räntekänslighet, en procentenhets ränteförändr (1% * UB fin skulder)	55	50	45	35	30
Räntekänslighet ovan, % av årsavgifterna	7,9%	7,5%	6,8%	5,0%	4,1%
Årsavg:s andel av rörelseintäkterna	41%	37%	35%	33%	29%
Likviditet (OT/KS)	195%	231%	211%	105%	240%
Soliditet (E/T)	74%	76%	77%	80%	84%

### Kronor per kvadratmeter (avser totalyta om ej annat anges)

	2021	2022	2023	2024	2025
Årsavgifter (avs bostadsrättsyta)	544	516	516	541	567
Hysesintäkter (avs uthyrd lokalyta)	2 179	2 434	2 630	2 884	2 698
Summa rörelseintäkter	1 008	1 056	1 103	1 221	1 453
Energikostnader (värme, el & vatten)	195	225	233	262	290
Reparations- & underhållskostnader	124	95	72	279	77
S:a förvaltnings-, underhålls- & driftskostnader	760	557	565	796	635
Rörelseresultat (exkl fastighetsskatt/-avg)	-55	196	235	120	509
Räntekostnader (avs bostadsrättsyta)	38	39	114	134	91
Skatt (avs bostadsrättsyta, exkl fstgh sk lokaler)	28	30	31	32	34
Nettoresultat	-160	81	66	-65	360
Justerat resultat, "sparande"	376	384	369	329	377
Skuldsättning	3 224	2 931	2 638	2 052	1 758
Skuldsättning (avs bostadsrättsyta)	4 277	3 888	3 499	2 722	2 333

De sju nyckeltalen mot grå bakgrund i tabellerna ovan är de som fr o m 2023 är obligatoriska för bostadsrättsföreningar att redovisa. Samtliga är självförklarande, utom *Justerat resultat*, "sparande". Detta beräknas, enligt Bokföringsnämndens vägledning, som:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten

Det är alltså fråga om ett normaliserat kassaflödesbaserat resultatmått. Tolkningarna/värderingarna av detta mått varierar något, men de flesta bedömare verkar vara överens om att en siffra överstigande 250 kr/kvm är "bra" – jfr föreningens siffror för de senaste fem åren på mellan 329 och 384 kr/kvm i den undre tabellen ovan.<sup>3</sup>

### 10. FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Kapitaltillskott	Reparationsfond	Ansamlade förluster	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 783 840	2 337 099	975 326	2 108 517	-1 517 431	-111 686	17 575 665
Disposition av föregående års resultat					-111 686	111 686	0
Avsättning yttre fond				250 269	-250 269		0
Årets resultat						613 952	613 952
Belopp vid årets utgång	13 783 840	2 337 099	975 326	2 358 786	-1 879 386	613 952	18 189 617

<sup>3</sup> De justeringar som gjorts vid beräkningen av *Justerat resultat*, "sparande" är:

1/ För 2021 har återlagts ~64 tkr avs ombyggnad av två av lokalerna samt ~336 tkr avs juristkostnader i samband med processen mot Skatteverket

2/ För 2024 har återlagts ~219 tkr avs byte av stamventiler och installation av ny dörr/kodlås, och har exkluderats den erhållna ersättningen om 66 tkr från Skatteverket (avs juristkostnader)

3/ För 2025 har exkluderats ~497 tkr, avs extra momsåterbäring från Skatteverket

**11. RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat inkl avsättning till reparationsfond	-1 879 386 kr
Årets resultat	<u>613 952 kr</u>
Summa	-1 265 434 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	<u>-1 265 434 kr</u>
Summa	-1 265 434 kr

Bilagda resultat- och balansräkningar utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 478 887	2 083 411
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		2 478 887	2 083 411
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>			
	3		
Fastighetsskötsel och städning		-178 032	-191 005
Reparationer		-141 593	-457 328
Taxebundna kostnader		-568 334	-550 832
Övriga driftskostnader		-61 860	-57 842
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-282 157	-246 070
<b>Summa driftskostnader</b>		-1 231 976	-1 503 077
<b>Avskrivningar:</b>			
	4		
Avskrivningar av byggnad och inventarier		-527 203	-519 777
<b>Summa avskrivningar</b>		-527 203	-519 777
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		-1 759 179	-2 022 854
<b>Rörelsens resultat före finansiella poster</b>		719 708	60 557
<b>Finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter m.m.		17 979	4 724
Räntekostnader m.m.	5	-123 736	-176 967
<b>Summa finansiella poster</b>		-105 757	-172 243
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>613 952</b>	<b>-111 686</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		6 174 200	6 174 200
Byggnad och inventarier	4	14 329 871	14 857 074
		20 504 071	21 031 274
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 504 071	21 031 274
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	6	31 567	86 218
Övriga fordringar		188 957	361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 753	41 553
		263 277	128 132
<b>Kassa och bank</b>	7	910 879	835 186
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 174 156	963 318
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 678 227	21 994 592
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		13 783 840	13 783 840
Upplåtelseavgift		2 337 099	2 337 099
Kapitaltillskott		975 326	975 326
Reparationsfond	8	2 358 786	2 108 517
		19 455 051	19 204 782
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 879 387	-1 517 431
Årets resultat		613 952	-111 686
		-1 265 435	-1 629 117
<b>Summa eget kapital</b>		18 189 616	17 575 665
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	1 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 000 000	1 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (förf <1 år)	10,11	1 000 000	2 500 000
Leverantörsskulder		117 287	412 561
Skatteskulder		55 356	60 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		315 968	445 963
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 488 611	3 418 927
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		21 678 227	21 994 592

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	869 038	205 167
Avskrivningar	527 203	519 777
Finansnetto	-105 756	-172 243
Skatter inkl fastighetsavgift	-149 330	-144 610
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 141 155</b>	<b>408 091</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-119 196	-23 444
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-446 266	255 156
Netto förändring rörelsekapital	-565 462	231 712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>575 693</b>	<b>639 803</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-111 393
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-111 393</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>75 693</b>	<b>-471 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>835 186</b>	<b>1 306 776</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>910 879</b>	<b>835 186</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna upplysningar

Föreningens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen. Intäkter periodiseras i enlighet med kontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Följande bedömda avskrivningssatser tillämpas:

Stomme och grund 1%  
 Stomkompl/innerväggar 1,66%  
 Värme och VS ca 2,5%  
 Gården 5%  
 Fasad ca 4%  
 Fönster 5%  
 Yttertak ca 5%  
 Restposter inkl hiss ca 2-4%  
 Balkonger 2,5%  
 Inventarier 20%  
 Maskiner 10%

**Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	729 540	696 358
Hyror lokaler	1 133 552	1 211 178
Fastighetsskatt, lokaler	104 024	101 566
Överlåtelseavgifter	2 940	4 299
Pantsättningsavgifter	2 352	2 865
Andrahandsuthyrningsavgift	7 840	968
* Övriga ersättningar och intäkter	497 287	
Diverse intäkter	1 352	66 177
<b>Summa</b>	<b>2 478 887</b>	<b>2 083 411</b>

\* Under övriga ersättningar och intäkter ligger återbetalningen från Skatteverket avs momsens (se s 5 i förvaltningsberättelsen). SKV har – efter att ha förlorat ett rättsfall – tvingats godkänna att beräkningen av återbäringen sker utifrån de uthyrda lokalernas andel av omsättningen, istället för som tidigare utifrån ytandelen.

**Not 3 Driftskostnader****Fastighetsskötsel och städning**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	29 900	32 772
Teknisk förvaltning	25 591	28 056
Städning	43 695	43 435
Snöröjning	12 870	14 768
Sotning och OVK		16 200
Mattor	14 194	12 734
Gården	978	
Hiss, service och besiktning	17 846	14 459
Värmeanläggning, service	13 060	
Förbrukningsmaterial	4 878	9 594
Korttidsinventarier	9 000	18 987
Programkostnader	6 020	
<b>Summa</b>	<b>178 032</b>	<b>191 005</b>

**Reparationer**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation tvättstuga	4 880	4 429
Reparation soprum	8 141	
Reparation lås	13 035	93 881
Reparation portar och dörrar	2 875	
Reparation VVS	18 812	330 628
Reparation värmeanläggning	30 873	
Reparation elinstallationer	17 602	
Reparation hiss	2 617	3 093
Reparation fönster		12 956
Reparation brandskydd	42 758	12 341
<b>Summa</b>	<b>141 593</b>	<b>457 328</b>

**Taxebundna kostnader**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	54 803	49 379
Värme	355 931	358 831
Vatten	83 630	86 646
Sophämtning	73 970	55 976
<b>Summa</b>	<b>568 334</b>	<b>550 832</b>

**Fastighetsförsäkring och Bredband**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsförsäkring	52 989	48 936
Kabel-TV och bredband	8 871	8 906
<b>Summa</b>	<b>61 860</b>	<b>57 842</b>

## Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	21 480	20 175
Utgift styrelse och stämma	9 762	10 021
Ekonomisk förvaltning	52 720	48 894
Administrationskostnader	6 766	3 658
Konsultarvoden	24 402	3 044
Avgifter till organisation	10 501	10 414
Övriga driftskostnader	7 195	5 256
Fastighetskatt, lokaler	106 230	103 860
Fastighetsavgift	43 101	40 748
<b>Summa</b>	<b>282 157</b>	<b>246 070</b>

## Not 4 Byggnad och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Stomme och grund	7 117 771	7 117 771
Avskrivning stomme och grund	-1 435 161	-1 356 236
<b>Restvärde</b>	<b>5 682 610</b>	<b>5 761 535</b>
Stomkomp./innerväggar	4 186 924	4 186 924
Avskrivning stomkomp./innerväggar	-911 578	-841 890
<b>Restvärde</b>	<b>3 275 346</b>	<b>3 345 034</b>
Värme och VS	3 289 653	3 289 653
Avskrivning värme och VS	-1 811 001	-1 722 146
<b>Restvärde</b>	<b>1 478 652</b>	<b>1 567 507</b>
Gården	1 413 816	1 413 816
Avskrivning gården	-1 060 357	-989 667
<b>Restvärde</b>	<b>353 459</b>	<b>424 149</b>
Fasad	1 597 974	1 597 974
Avskrivning fasad	-557 126	-506 326
<b>Restvärde</b>	<b>1 040 848</b>	<b>1 091 648</b>
Fönster	652 482	652 482
Avskrivning fönster	-391 489	-358 865
<b>Restvärde</b>	<b>260 993</b>	<b>293 617</b>
Yttertak	418 692	418 692
Avskrivning yttertak	-272 590	-251 719
<b>Restvärde</b>	<b>146 102</b>	<b>166 973</b>
Restpost inkl hiss	2 791 002	2 791 002
Avskrivning restpost inkl hiss	-1 853 361	-1 786 099
<b>Restvärde</b>	<b>937 641</b>	<b>1 004 903</b>
Inventarier	45 554	45 554
Avskrivningar inventarier	-45 554	-45 554
<b>Restvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Maskiner	240 315	240 315
Avskrivningar maskiner	-141 462	-128 017
<b>Restvärde</b>	<b>98 853</b>	<b>112 298</b>

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	23 521 932	23 410 540
- Nyanskaffningar		111 392
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-8 664 858	-8 145 081
- Årets avskrivning enligt plan	-527 203	-519 777
- Avyttringar och utrangeringar		

**Redovisat värde vid årets slut** **14 329 871** **14 857 074**

#### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	30 600 000	25 600 000
Taxeringsvärde mark:	52 823 000	57 986 000

**Summa taxeringsvärde** **83 423 000** **83 586 000**

#### Not 5 Räntekostnader m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter		30
Låneräntor	117 413	172 120
Kapital- och bankkostnader	6 323	4 817
<b>Summa</b>	<b>123 736</b>	<b>176 967</b>

#### Not 6 Kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	31 567	86 218
Skattekonto	188 957	361
Förskottsbetalda kostnader/upplupna intäkter	42 753	41 553
<b>Summa</b>	<b>263 277</b>	<b>128 132</b>

#### Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bank	897 587	559 612
Bank	736	260 371
Fortnox Företagskort	12 556	15 203
<b>Summa</b>	<b>910 879</b>	<b>835 186</b>

**Not 8 Reparationsfond**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	2 108 517	1 857 759
Årets avsättning	250 269	250 758
Årets ianspråkstagande		-
<b>Utgående balans</b>	<b>2 358 786</b>	<b>2 108 517</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån Nordea förfaller 2027-04-21	2 000 000	
Lån Nordea förfaller 2026-03-18		1 000 000
<b>Summa</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 10 Kortfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån Nordea förfaller 2025-09-22		500 000
Lån Nordea förfaller 2027-04-21		2 000 000
Lån Nordea förfaller 2026-03-18	1 000 000	
Leverantörsskulder	117 287	412 561
Skatteskuld	13 162	17 506
Skattefordran	-8 614	-11 402
Momsavräkning	50 808	54 299
Upplupna räntekostnader	13 359	18 991
Upplupna kostnader	83 628	213 289
Förskottsbetalda avgifter	75 435	71 591
Förskottsbetalda hyror	143 546	142 092
<b>Summa</b>	<b>1 488 611</b>	<b>3 418 927</b>

**Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	11 634 000	11 634 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

## UNDERSKRIFTER

Styrelsen beslutade om årsredovisningens innehåll den 16 mars 2026; undertecknandet har skett det datum som framgår av de digitala signaturerna (s 22).

*Anders Ljungqvist (ordf), Katrin Boström, Matti Hulterström, Victor Langley & Kaja Wannberg*

Min revisionsberättelse har avgivits det datum som framgår av den digitala signaturen (s 22).

Kungsbron Borevision AB

*Joakim Häll*  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöhästen 27, org.nr. 769602-8799

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöhästen 27 för räkenskapsåret 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

---

#### 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöhästen 27 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**KATRIN BOSTRÖM****Styrelseledamot**

Serienummer: 934a7db14ea573[...]5b3d91dd79a7b

IP: 83.252.xxx.xxx

2026-03-24 09:24:10 UTC

**Jean Victor Nicolas Langley****Styrelseledamot**

Serienummer: ad5edb7f1eea8a[...]83e046b398bc2

IP: 185.94.xxx.xxx

2026-03-24 12:15:25 UTC

**Matti Hulterström****Styrelseledamot**

Serienummer: a295d253ae41ab[...]6dfd9977f4a0c

IP: 37.247.xxx.xxx

2026-03-24 13:44:01 UTC

**KAJA WANNBERG****Styrelseledamot**

Serienummer: 88d6f3631439bd[...]2b49b48ce3736

IP: 80.244.xxx.xxx

2026-03-26 08:25:39 UTC

**ANDERS LJUNGQUIST****Ordförande**

Serienummer: 2df343c67197bd[...]371de2daae047

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-03-26 08:31:58 UTC

**Joakim Rickard Häll****Revisor**

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-26 08:37:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.