Årsredovisning 2025

Brf Sisjödal

769632-8215



nabo

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sisjödal

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kobbegården 540:1	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 370 kvm och garage om 1 400 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 770 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Edvin Hellsten	Ordförande
Albin Wetterhorn	Suppleant
Naile Bozdemir	Suppleant
Felipe Vilca Valdebenito	Styrelseledamot
Kristina Wetterhorn	Styrelseledamot
Nevena Despotovic	Styrelseledamot

Valberedning

Hekla Mekkín Sigurbergsdór

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026 Rensning av stammen

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragnsells
Bevakning	Securitas
Bevakning av parkeringsplatser	P-Tjänst
Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	God El
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Försäkring	Folksam
Hissar	Kone AB
Teknisk förvaltning	Optimal Service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Avtal hos KONE har uppdaterats på grund av att fastighetens 5 års garanti har löpt ut och omfattas därmed inte längre av KONEs original avtal.

Securitas avtal med föreningen har sagts upp då omfattningen i avtalet var väldigt begränsat och att vi har rätt till motsvarande omfattning från Optimal Service.

Nya avtal när det kommer till garageport, dörrautomatik och brandsäkerhet har tecknats för ökad trygghet och säkerthet när det kommer till underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 311 827	4 952 033	4 882 656	4 636 399
Resultat efter fin. poster	-702 155	-837 616	-920 840	-751 856
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	3 007 334	1 746 217	485 100	323 100
Taxeringsvärde	179 387 000	190 000 000	190 000 000	190 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	847	782	759	738
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	84,7	81,5	85,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 643	14 831	15 007	15 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 615	14 831	15 007	15 375
Sparande / kvm totalyta, kr	177	199	180	204
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	88	84	108
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	61	53	48
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	26	21	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	146	175	158	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	2,17	1,99	1,52
Räntekänslighet (%)	17,29	18,97	19,78	20,83

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 366 907 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

Årets förlust kan hänföras till avskrivningarna, men eftersom sparandet är i samma nivå som underhållsplanen kräver så vi ser inte att denna förlust är ett problem långsiktigt. Föreningens ekonomi är god även med nuvarande förlust, men vid behov kan avgiftsändringar ske.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	233 695 000	-	-	233 695 000
Upplåtelseavgifter	24 000 000	-	-	24 000 000
Fond, yttre underhåll	1 746 217	-	1 261 117	3 007 334
Balanserat resultat	-3 576 092	-837 616	-1 261 117	-5 674 825
Årets resultat	-837 616	837 616	-702 155	-702 155
Eget kapital	**255 027 509**	**0**	**-702 155**	**254 325 354**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 674 825
Årets resultat	-702 155
Totalt	**-6 376 980**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 261 117
Balanseras i ny räkning	-7 638 097
	-6 376 980

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

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 311 827	4 952 033
Övriga rörelseintäkter	3	6 773	1 706
Summa rörelseintäkter		**5 318 600**	**4 953 738**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 055 102	-1 856 314
Övriga externa kostnader	8	-204 805	-180 643
Personalkostnader	9	-159 357	-156 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 903 596	-1 903 596
Summa rörelsekostnader		**-4 322 861**	**-4 097 450**
RÖRELSERESULTAT		**995 739**	**856 288**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 123	6 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 702 017	-1 700 582
Summa finansiella poster		**-1 697 894**	**-1 693 904**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-702 155**	**-837 616**
ÅRETS RESULTAT		**-702 155**	**-837 616**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	331 631 945	333 471 629
Maskiner och inventarier	12	445 773	509 685
Summa materiella anläggningstillgångar		**332 077 718**	**333 981 314**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**332 077 718**	**333 981 314**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 173	23 295
Övriga fordringar	13	1 715 922	1 929 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	134 046	122 974
Summa kortfristiga fordringar		**1 863 141**	**2 075 863**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 863 141**	**2 075 863**
SUMMA TILLGÅNGAR		**333 940 859**	**336 057 177**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 695 000	257 695 000
Fond för yttre underhåll		3 007 334	1 746 217
Summa bundet eget kapital		**260 702 334**	**259 441 217**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 674 825	-3 576 092
Årets resultat		-702 155	-837 616
Summa fritt eget kapital		**-6 376 980**	**-4 413 708**
SUMMA EGET KAPITAL		**254 325 354**	**255 027 509**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 285 000	30 640 000
Övriga långfristiga skulder		28 500	26 000
Summa långfristiga skulder		**15 313 500**	**30 666 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	63 347 500	49 120 000
Leverantörsskulder		149 670	103 138
Skatteskulder		33 870	0
Övriga kortfristiga skulder		5 885	4 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	765 080	1 135 811
Summa kortfristiga skulder		**64 302 005**	**50 363 668**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**333 940 859**	**336 057 177**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**995 739**	**856 288**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 903 596	1 903 596
	2 899 335	**2 759 884**
Erhållen ränta	4 123	6 679
Erlagd ränta	-2 064 853	-1 419 917
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**838 605**	**1 346 645**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-377 374	45 934
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 673	-473 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**534 904**	**919 447**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 127 500	-825 000
Depositioner	2 500	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 125 000**	**-824 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-590 096**	**95 447**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 879 069**	**1 783 622**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 288 973**	**1 879 069**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sisjödal är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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.

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 220 123	3 878 069
Hyresintäkter, lokaler	7 000	12 000
Hyresintäkter, p-platser	767 694	742 425
Vatten	151 257	157 416
El	160 117	158 153
Övriga intäkter	5 636	3 970
Summa	**5 311 827**	**4 952 033**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Övriga intäkter	6 774	0
Övriga intäkter, moms	0	1 710
Summa	**6 773**	**1 706**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	416 391	357 874
Besiktning och service	148 679	82 461
Övrigt	0	6 168
Snöskottning	59 120	50 906
Summa	**624 190**	**497 409**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 366
Bostäder VVS	0	2 137
Trapphus/port/entr	0	18 714
Soprum/miljöanläggning	0	1 069
Dörrar och lås/porttele	12 913	17 939
Värme	9 098	0
Ventilation	8 004	0
Hissar	5 038	4 874
Gård/markytor	4 857	0
Garage och p-platser	25 817	4 607
Summa	**65 727**	**56 706**

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	489 759	473 911
Uppvärmning	325 999	328 489
Vatten	170 115	137 067
Sophämtning	120 190	104 822
Summa	**1 106 063**	**1 044 289**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 621	50 322
Bredband/Kabeltv	160 569	207 588
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	33 870	0
Summa	**259 123**	**257 910**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	20 044	31 702
Förbrukningsmaterial	6 779	330
Revisionsarvoden	33 250	30 250
Ekonomisk förvaltning	120 732	118 360
Konsultkostnader	24 000	0
Summa	**204 805**	**180 643**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 500	119 400
Sociala avgifter	39 857	37 498
Summa	**159 357**	**156 898**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 701 841	1 700 344
Övriga räntekostnader	176	238
Summa	**1 702 017**	**1 700 582**

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	341 850 000	341 850 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**341 850 000**	**341 850 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 378 371	-6 538 687
Årets avskrivning	-1 839 684	-1 839 684
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 218 055**	**-8 378 371**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**331 631 945**	**333 471 629**
I utgående restvärde ingår mark med	*121 000 000*	*121 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 387 000	143 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	47 000 000
Summa	**179 387 000**	**190 000 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	639 108	639 108
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**639 108**	**639 108**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-129 423	-65 511
Årets avskrivning	-63 912	-63 912
Utgående ackumulerad avskrivning	**-193 335**	**-129 423**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**445 773**	**509 685**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51 111	50 525
Övriga fordringar	375 838	0
Nabo Klientmedelskonto	899 437	1 086 392
Borgo	389 537	792 677
Summa	**1 715 922**	**1 929 594**

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 424	79 883
Försäkringspremier	16 178	12 908
Förvaltning	33 444	30 183
Summa	**134 046**	**122 974**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-09-30	1,63 %	15 235 000	15 372 500
Danske Bank	2028-10-02	1,85 %	15 285 000	15 410 000
Danske Bank	2025-12-30	1,45 %		19 852 500
Stadshypotek	2026-01-05	2,50 %	13 520 000	13 880 000
Danske Bank	2025-12-30	2,89 %		15 245 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,43 %	15 077 500	
Stadshypotek (andelstal 2)	2026-03-30	2,43 %	19 515 000	
Summa			**78 632 500**	**79 760 000**
Varav kortfristig del			63 347 500	49 120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 732 500 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 998	8 075
El	36 021	39 930
Uppvärmning	39 511	40 411
Utgiftsräntor	83 592	446 428
Vatten	17 718	15 045
Löner	110 420	114 600
Sociala avgifter	37 000	36 000
Förutbetalda avgifter/hyror	409 820	405 322
Beräknat revisionsarvode	20 000	30 000
Summa	**765 080**	**1 135 811**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	85 855 000	85 855 000

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026-01-01 höjdes avgifterna med 2% enligt styrelsens beslut

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Göteborg

Karl Edvin Hellsten
Ordförande

Felipe Vilca Valdebenito
Styrelseledamot

Kristina Wetterhorn
Styrelseledamot

Nevena Despotovic
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor

SyldyTsh-I-Sylldy6s2bl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 21:53

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 14.04.2026 15:21

DOCUMENT ID:
Sylldy6s2bl

ENVELOPE ID:
SyldyTsh-l-Sylldy6s2bl

DOCUMENT NAME:
Brf Sisjödal, 769632-8215 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
7b96c6aa72661c74b00b88df8ae54dde2090ae394baebd7fc711294d283e33b5d2ecb56a08e1cb42b25ef8b05bdc27100f47cec19b0465bf6385a1cf2d0ff289

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. **Karl Edvin Hellsten**	**Signed**	**14.04.2026 15:23**	**eID**	**Swedish BankID**
eddanhellsten@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 15:23	Low	IP: 94.234.92.181
2. **NEVENA DESPOTOVIC**	**Signed**	**14.04.2026 15:23**	**eID**	**Swedish BankID**
info@despotovicjuridik.se	Authenticated	14.04.2026 15:23	Low	IP: 81.229.12.131
3. **FELIPE GONZALO VILCA VALDEBENITO**	**Signed**	**14.04.2026 15:29**	**eID**	**Swedish BankID**
felipe.vilca87@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 15:29	Low	IP: 90.231.216.76
4. **KRISTINA WETTERHORN**	**Signed**	**14.04.2026 18:25**	**eID**	**Swedish BankID**
kristinawetterhorn@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 18:24	Low	IP: 31.211.247.92
5. **AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL**	**Signed**	**14.04.2026 21:53**	**eID**	**Swedish BankID**
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	14.04.2026 21:49	Low	IP: 208.56.29.50

* 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 Sisjödal, org.nr 769632-8215.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sisjödal 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 Bostadsrättsföreningen Sisjödal för år 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 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, 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 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkan

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 30 maj 2025.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 21:53

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 14.04.2026 15:21

DOCUMENT ID:
B1lOJpi2Wl

ENVELOPE ID:
Hkk_16jnbl-B1lOJpi2Wl

DOCUMENT NAME:
1. RB, BRF Sisjödal.pdf
2 pages

SHA-512:
cfd07775ea91c8d1f4193171a2f959262d54c3a094c223
1251b99fbdff883cd9f6b5acd0e92a835bf882b7c0451d7
c5cdb70c02666b88cfa7c196e8b6bbfda3b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	**Signed**	**14.04.2026 21:53**	**eID**	**Swedish BankID**
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	14.04.2026 21:49	Low	IP: 208.56.29.50

* 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