

Årsredovisning 2025

Brf Sibeliusgången 28

769618-4733



 H1BeII_RWx-BJBII8uCW

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sibeliusgången 28

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. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad. Både för frivillig skattskyldighet för uthyrning av verksamhetslokaler samt individuell mätning och debitering av el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sveaborg 1	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa, via mäklaren Bolander & Co.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 82 bostadsrätter om totalt 5 496 kvm och 6 lokaler om 543 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 995 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Lind	Ordförande
Farzan Lotfinia	Styrelseledamot
Filip Dans	Styrelseledamot
Simela Koulakidis	Styrelseledamot
Intissar Mourad	Suppleant
Merja Merenje	Suppleant
Abbas Lahcen	Suppleant

Valberedning

Grigoris Kokoris
Stina Mathiesen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Övrig verksamhetsinformation

Enligt dom i Högsta förvaltningsdomstolen har det gjorts möjligt för bostadsrättsföreningar att ändra sin momsnyckel så att den baseras på omsättning i stället för yta. Man har därav haft rätt att ompröva moms bakåt i tiden. Till följd av rättelser från 2019 och till och med 2024 har föreningen fått tillbaka 579 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Storholmen förvaltning tillträdde per 2025-01-01 som teknisk förvaltare och även ansvarig för fastighetsskötsel.

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 3 % per 2025-06-01.

Hyrorna för de kvarvarande hyresgästerna höjdes per 2025-04-01 med över 30 %. Stambytet och standardhöjningen i och med detta ligger bakom höjningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 98 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2026 uppgår till 59 200 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 1 480 kr och pantsättningsavgiften för varje pant 592 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 502 661	6 930 762	4 938 706	3 800 850
Resultat efter fin. poster	-1 761 394	-3 970 639	-5 421 184	-5 598 407
Soliditet (%)	20	22	25	27
Yttre fond	136 229	102 272	33 957	-
Taxeringsvärde	68 105 000	68 181 000	68 181 000	68 181 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 059	989	693	476
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,0	66,9	61,4	56,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 430	15 507	15 507	16 162
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 392	10 444	10 444	10 444
Sparande / kvm totalyta, kr	49	-38	-262	-334
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	89	89	159
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	161	145	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	64	51	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	315	313	285	329
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,67	2,93	1,10
Räntekänslighet (%)	14,58	15,68	22,39	33,94

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 (totalt 244 536 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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt och uppgår till 472 tkr. Sparandet för framtida underhåll uppgår till 49 kr per m². Styrelsen avser att höja avgiften med 1 % från och med 2026. Styrelsen bedömer att föreningen har goda förutsättningar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	35 572 494	-	-	35 572 494
Upplåtelseavgifter	19 861 620	-	-	19 861 620
Fond, yttre underhåll	102 272	-	33 957	136 229
Balanserat resultat	-30 732 907	-3 970 639	-33 957	-34 737 503
Årets resultat	-3 970 639	3 970 639	-1 761 394	-1 761 394
Eget kapital	20 832 840	0	-1 761 394	19 071 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 737 503
Årets resultat	-1 761 394
Totalt	-36 498 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	102 158
Att från yttre fond i anspråk ta	-105 735
Balanseras i ny räkning	-36 495 320
	-36 498 897

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 502 662	6 930 762
Övriga rörelseintäkter	3	665 953	36 803
Summa rörelseintäkter		8 168 615	6 967 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 315 516	-4 291 542
Övriga externa kostnader	9	-349 300	-549 851
Personalkostnader	10	-287 050	-244 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 522 336	-3 258 223
Övriga rörelsekostnader	11	-55 952	0
Summa rörelsekostnader		-7 530 153	-8 343 675
RÖRELSERESULTAT		638 461	-1 376 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 313	86 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 453 169	-2 680 852
Summa finansiella poster		-2 399 856	-2 594 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 761 394	-3 970 639
ÅRETS RESULTAT		-1 761 394	-3 970 639

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	88 950 154	91 472 490
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 950 154	91 472 490
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 950 154	91 472 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 036	90 769
Övriga fordringar	15	384 955	22 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	505 810	412 084
Summa kortfristiga fordringar		916 801	525 306
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 508 072	3 401 077
Summa kassa och bank		3 508 072	3 401 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 424 872	3 926 383
SUMMA TILLGÅNGAR		93 375 026	95 398 873

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 434 114	55 434 114
Fond för yttre underhåll		136 229	102 272
Summa bundet eget kapital		55 570 343	55 536 386
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-34 737 503	-30 732 907
Årets resultat		-1 761 394	-3 970 639
Summa ansamlad förlust		-36 498 897	-34 703 546
SUMMA EGET KAPITAL		19 071 446	20 832 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 433 464	18 465 000
Övriga långfristiga skulder		132 500	132 500
Summa långfristiga skulder		24 565 964	18 597 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	48 255 268	54 589 000
Leverantörsskulder		393 585	297 712
Skatteskulder		26 390	18 526
Övriga kortfristiga skulder		79 342	118 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	983 032	944 603
Summa kortfristiga skulder		49 737 617	55 968 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 375 026	95 398 873

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	638 461	-1 376 110
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 522 336	3 258 223
	3 160 797	1 882 113
Erhållen ränta	39 965	86 322
Erlagd ränta	-2 469 864	-2 685 492
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	730 898	-717 056
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-378 146	84 173
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 511	-163 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 263	-796 660
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-365 268	0
Depositioner	0	90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-365 268	90 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	106 995	-706 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 401 077	4 107 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 508 072	3 401 077

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sibeliusgången 28 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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:

Stomme och grund	1,82 - 10,00 %
El	2,69 %
Yttertak	2,69 %
Byggnad	1,82 - 20,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	12,55 %
Balkonger	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 742 076	4 660 260
Övriga årsavgifter	0	-12 000
Hysesintäkter, bostäder	720 747	683 097
Hysesintäkter, lokaler	1 290 404	1 113 625
Hysesintäkter, p-platser	360 500	323 723
Övriga intäkter	60 884	52 623
Intäktsreduktion	-58	-4 630
Vatten	9 468	64 720
El	234 725	0
Värme	83 916	49 344
Summa	7 502 662	6 930 762

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	-20 665	36 624
Öres- och kronutjämning	5	4
Övriga intäkter	2 500	0
Försäkringsersättning	105 075	0
Återvunnen moms	579 037	0
Övriga intäkter, moms	0	175
Summa	665 953	36 803

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	164 730	83 567
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 397	0
Besiktning och service	123 778	72 603
Städning	198 307	256 935
Övrigt	15 969	-4 239
Trädgårdsarbete	1 839	1 074
Summa	513 021	409 940

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	21 796	12 208
Rep Underhåll	794	749
Rep Hyreslägenheter/bostäder	13 850	10 667
Rep Hyreslokaler	7 320	25 285
Tvättstuga	31 490	10 726
Rep Trapphus/port/entr	0	16 917
Dörrar och lås/porttele	18 227	16 106
Rep Övriga gemensamma utrymmen	1 860	1 231
VA	20 570	5 800
Rep Värme	0	18 516
Rep Ventilation	11 712	0
Rep El/Installation	34 919	28 287
Hissar	154 612	149 080
Tak	925	3 570
Rep Skadegörelse	-78	31 468
Rep försäkringskada	28 992	7 240
Summa	346 989	337 849

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	35 071	243 697
Planerat underhåll garage och p-platser	70 664	0
Summa	105 735	243 697

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	535 258	619 260
Uppvärmning	1 173 791	1 125 034
Vatten	496 800	445 752
Sophämtning	302 465	279 936
Summa	2 508 314	2 469 983

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	142 095	132 870
Övrigt	33 036	58 061
Självrisker	29 400	0
Serviceavtal mättjänster	23 762	0
Kabel-TV	338 408	376 071
Bredband	38 202	40 782
Fastighetsskatt	236 554	222 290
Summa	841 457	830 074

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Vidarefakturering extern	3 675	33 095
Förbrukningsmaterial	16 961	5 954
Övriga förvaltningskostnader	156 897	336 188
Juridiska kostnader	3 458	6 600
Revisionsarvoden	37 125	39 500
Ekonomisk förvaltning	131 184	128 514
Summa	349 300	549 851

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	217 875	186 275
Sociala avgifter	67 175	57 784
Övriga personalkostnader	2 000	0
Summa	287 050	244 059

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Kostnad för momsomprövning	55 952	0
Summa	55 952	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 453 169	2 679 064
Övriga räntekostnader	0	1 788
Summa	2 453 169	2 680 852

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 011 164	110 011 164
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 011 164	110 011 164
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 538 674	-15 280 451
Årets avskrivning	-2 522 336	-3 258 223
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 061 010	-18 538 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 950 154	91 472 490
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 845 154</i>	<i>11 845 154</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	49 400 000
Taxeringsvärde mark	14 105 000	18 781 000
Summa	68 105 000	68 181 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 885	127 885
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 885	127 885
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-127 885	-127 885
Utgående ackumulerad avskrivning	-127 885	-127 885
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	384 955	22 453
Summa	384 955	22 453

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 694	180 962
Försäkringspremier	97 495	93 746
Kabel-TV	56 112	94 562
Bredband	9 534	9 600
Förvaltning	37 626	33 214
Inkomsträntor	13 349	0
Summa	505 810	412 084

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	4,05 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-08-28	2,44 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2028-06-28	2,64 %	7 612 000	7 612 000
SEB	2026-06-28	2,44 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2026-06-28	2,44 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2027-07-28	2,68 %	7 186 732	7 552 000
SEB	2028-12-28	3,04 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-12-28	3,67 %	8 465 000	8 465 000
SEB	2026-04-28	2,84 %	9 425 000	9 425 000
Summa			72 688 732	73 054 000
Varav kortfristig del			47 890 000	54 589 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 862 392 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	16 311	0
El	53 078	66 111
Uppvärmning	165 233	149 116
Vatten	83 204	74 288
Utgiftsräntor	36 796	53 491
Förutbetalda avgifter/hyror	608 410	581 597
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	983 032	944 603

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

76 589 000

2024-12-31

76 589 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 1 % per 2026-04-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Farzan Lotfinia
Styrelseledamot

Filip Dans
Styrelseledamot

Hans Lind
Ordförande

Simela Koulakidis
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:50

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2026 07:47

DOCUMENT ID:

BJBI8uCWe

ENVELOPE ID:

H1BeII_RWx-BJBI8uCWe

DOCUMENT NAME:

Brf Sibeliusgången 28, 769618-4733 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b702f65726c7ca72a4acc7c54a168ef02d03c3259f50c51580c71bf39ff84da65afa3d12a63d9f362a5ae836fa82e05bfe038115cc30a72e9363874fda14e866

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. FILIP ERIK JULIUS DANS filipdans@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:38 06.05.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.155
2. SIMELA KOULAKIDIS simella2@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:38 06.05.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.37.80
3. FARZAN LOTFINIA farzan_lotfinia@yahoo.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:08 06.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.5.239.174
4. HANS LIND hanslind@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:32 06.05.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.18
5. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:50 06.05.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Sibeliusgången 28

Org.nr 769618-4733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 28 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 28:s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 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 iverkliga verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 28 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 06.05.2026 07:47

DOCUMENT ID:

SkbrllUdAbl

ENVELOPE ID:

B1Hg8Ud0We-SkbrllUdAbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sibeliusgån
gen 28 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

808f0712a957b448cd28198cae11a27bfd5cf5475785bcf
4ca0d4f4bcd40f7c0f472e43407e7e5f7e799cd96407005
56863104007925ba57a7a934e42cc085dc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	06.05.2026 15:49	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	06.05.2026 15:48	Low	IP: 213.88.193.73

* 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