

Årsredovisning 2025

Brf Sjölejonet 1 och 2

716460-1085



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 och 2

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-22 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
Sjölejonet 1 & Sjölejonet 2	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 3 313 kvm och 4 lokaler om 1 072 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 385 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ali Jahan Bakhsh	Ordförande
Edvard Johansson	Styrelseledamot
Fanny Götesson	Styrelseledamot
Philip Green	Styrelseledamot
Shada Gharib	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Carl Erik Wilhelm Segerros Östman Revisor
Mattias Segerros Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2019**
 - Fiber
 - Takmålning
 - Barnvagnsförvaring
 - Taksäkerhet
 - Förråd
 - Tvättstuga
 - Fasader mot gata
 - Stambyte
 - Fönster trapphus
 - Fönster mot gata
 - Fönster mot gård
 - Avfallsutrymmen
 - Fasader mot gård
- 2020**
 - Portar
 - Undercentral
 - Stambyte källare
 - Säkerhetsdörrar
- 2022**
 - OVK
 - Hissar
- 2023**
 - Trapphus
 - Värmekablar stuprännor och dagbrunnar
 - Dörrautomatik innergård
 - Portar, pardörrar innergård och soprum
- 2024**
 - Portar (Säkerhetssensorer)
 - Stamspolning
- 2025**
 - Ventilation lokal (Nytt kretskort, rengöring m.m.)
 - Barnvagnsboxar
 - Sättning källargrund

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Information om fastigheterna

Föreningen innehar fastigheterna Sjölejonet 1 och Sjölejonet 2. Föreningen äger marken.

Per den 31 december 2025 hade föreningen totalt 51 lägenheter (3 313 kvm), varav 45 bostadsrätter (2 837 kvm) och 6 hyresrätter (476 kvm). Styrelsen avser att sälja dessa dolda tillgångar när möjligheten uppstår för att amortera lån och därigenom minska räntekostnaderna. Föreningen har dessutom 4 uthyrningsbara kontorslokaler om totalt 1 072 kvm, vilka samtliga är uthyrda.

Underhåll - Pågående och kommande

Föreningen har för närvarande inga omfattande pågående eller planerade underhållsåtgärder. Ett begränsat antal mindre projekt har identifierats, men dessa bedöms inte medföra någon väsentlig ekonomisk belastning och kommer att finansieras genom föreningens löpande kassaflöde. Åtgärderna klassificeras som löpande underhåll. Under 2025 genomförde föreningen bland annat investeringar i ventilationsanläggningen i en av lokalerna, åtgärdade sättningsskador i källaren samt införskaffade nya barnvagnsboxar till innergården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har hyresjusteringar av bostadshyresrätter samt indexregleringar av lokalhyror genomförts, vilket har bidragit till ett förbättrat kassaflöde. Föreningen uppvisar fortsatt en stabil ekonomi med ett starkt kassaflöde. Merparten av föreningens större och mer kostnadskrävande underhållsåtgärder har genomförts och finansierats, och några större projekt planeras inte inom den närmaste framtiden.

Under förutsättning att övriga faktorer förblir oförändrade bedöms kassaflödet stärkas ytterligare i takt med att dolda tillgångar realiserar och föreningens skuldsättning minskar. Under 2025 erhöll föreningen även cirka 1,6 miljoner kronor från Skatteverket efter omprövning av mervärdesskatt.

Avgifter

För närvarande finns det inga planer på att ändra avgifterna. Styrelsen följer dock ränte- och kostnadsutvecklingen noga och gör kontinuerligt en bedömning i frågan.

Konvertering av hyresrätter till bostadsrätter

Föreningen innehar sex attraktiva hyresrätter som kan ombildas till bostadsrätter, med en sammanlagd yta om 476 kvm. Dessa utgör så kallade dolda tillgångar, vilka ska ses i relation till föreningens skuldsättning. Vid en framtida avyttring av dessa tillgångar avses likviden användas för amortering av befintliga lån. Det bedömda marknadsvärdet för lägenheterna överstiger i dagsläget med god marginal föreningens utestående låneskuld och bedöms därmed vara tillräckligt för att täcka samtliga befintliga lån.

Objekt-nr - Typ - Våning - Kvm

854-L004 - 3 rok - 2 - 87

854-L010 - 3 rok - 5 - 86

882-L002 - 3 rok - 1 - 84

882-L013 - 2 rok - BV - 62

882-L020 - 3 rok - 3 - 70

882-L007 - 3 rok - 4 - 87

Förändringar i avtal

Förändringar av långfristiga skulder

Lånen är amorteringsfria dvs det föreligger inga krav på amortering. Föreningen har dock tack vare kassaflödet börjat amortera 60 000kr / kvartal. Medel som inbringas genom försäljning av dolda tillgångar, ska framförallt användas till amortering.

Ny lokalhyresgäst

Taylord tillträdde en av lokalerna per den 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Inget att upplysa kring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 025 515	3 707 282	3 629 791	3 377 937
Resultat efter fin. poster	-609 631	-1 859 292	-1 660 819	-2 826 997
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	2 708 044	2 176 916	1 811 814	2 748 430
Taxeringsvärde	179 400 000	197 200 000	197 200 000	197 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	365	365	312	393
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	17,3	27,3	27,9	32,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 079	14 121	14 121	14 121
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 109	9 136	9 136	10 160
Sparande / kvm totalyta, kr	376	74	66	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	28	25	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	150	140	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	38	34	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	215	198	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	2,78	2,82	1,03
Räntekänslighet (%)	38,58	38,70	38,70	35,91

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	142 684 159	-	-	142 684 159
Upplåtelseavgifter	25 352 279	-	-	25 352 279
Fond, yttre underhåll	2 176 916	-	531 128	2 708 044
Balanserat resultat	-22 914 133	-1 859 292	-531 128	-25 304 553
Årets resultat	-1 859 292	1 859 292	-609 631	-609 631
Eget kapital	145 439 930	0	-609 631	144 830 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 304 553
Årets resultat	-609 631
Totalt	-25 914 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	538 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-135 522
Balanseras i ny räkning	-26 316 862
	-25 914 184

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	4 025 516	3 707 282
Övriga rörelseintäkter	3	1 947 306	91 468
Summa rörelseintäkter		5 972 823	3 798 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 609 739	-2 067 150
Övriga externa kostnader	9	-318 665	-267 107
Personalkostnader	10	-154 542	-150 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 121 156	-2 121 156
Övriga rörelsekostnader		-218 257	0
Summa rörelsekostnader		-5 422 360	-4 606 012
RÖRELSERESULTAT		550 463	-807 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130 013	60 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 290 108	-1 112 578
Summa finansiella poster		-1 160 094	-1 052 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-609 631	-1 859 292
ÅRETS RESULTAT		-609 631	-1 859 292

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	181 377 857	183 499 013
Summa materiella anläggningstillgångar		181 377 857	183 499 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 377 857	183 499 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		200 382	227 975
Övriga fordringar	14	989 797	720 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 243	112 673
Summa kortfristiga fordringar		1 287 422	1 060 661
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 299 092	1 876 614
Summa kassa och bank		3 299 092	1 876 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 586 514	2 937 275
SUMMA TILLGÅNGAR		185 964 371	186 436 288

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 036 438	168 036 438
Fond för yttre underhåll		2 708 044	2 176 916
Summa bundet eget kapital		170 744 482	170 213 354
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-25 304 553	-22 914 133
Årets resultat		-609 631	-1 859 292
Summa ansamlad förlust		-25 914 184	-24 773 425
SUMMA EGET KAPITAL		144 830 298	145 439 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 687 500	16 687 500
Summa långfristiga skulder		16 687 500	16 687 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 254 955	23 375 000
Leverantörsskulder		360 530	156 204
Skatteskulder		1 715	46 774
Övriga kortfristiga skulder		108 475	137 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	720 898	592 892
Summa kortfristiga skulder		24 446 573	24 308 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 964 371	186 436 288

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	550 463	-807 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 121 156	2 121 156
	2 671 619	1 313 895
Erhållen ränta	130 013	60 547
Erlagd ränta	-1 216 097	-1 112 578
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 585 536	261 864
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-226 602	43 877
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	183 749	23 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 542 683	328 773
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 045	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 045	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 422 638	328 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 479 999	2 151 226
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 902 637	2 479 999

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 och 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3, årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 035 264	1 035 264
Hysesintäkter, bostäder	708 528	708 528
Hysesintäkter, lokaler	2 295 458	1 928 752
Intäktsreduktion	-59 496	0
Vatten	4 000	3 998
El	18 795	0
Värme	7 336	7 334
Övriga intäkter	15 631	23 406
Summa	4 025 516	3 707 282

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	9	3
Övriga intäkter	4 500	436
Återvunnen moms	1 835 175	0
Övriga rörelseintäkter	107 622	91 029
Summa	1 947 306	91 468

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 730	71 913
Städning	96 147	111 978
Övrigt	44 736	0
Besiktning och service	219 258	90 817
Trädgårdsarbete	658	0
Snöskottning	14 992	-2 279
Summa	442 521	272 429

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 066	0
Bostäder VVS	0	9 752
Lokaler	84 609	0
Tvättstuga	27 771	35 778
Trapphus/port/entr	1 615	3 291
Källarutrymmen	208 095	8 022
Soprum/miljöanläggning	2 604	0
Dörrar och lås/porttele	16 051	7 932
VA	21 068	60 305
Värme	0	607
Ventilation	18 868	25 061
El	15 197	17 417
Hissar	9 859	10 343
Tak	9 281	0
Fasader	3 199	0
Fönster	3 890	0
Summa	427 173	178 507

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	50 517	0
Dörrar och lås/porttele	0	60 472
Övriga gemensamma utrymmen	85 005	0
Summa	135 522	60 472

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	97 115	120 718
Uppvärmning	665 913	659 639
Vatten	187 188	164 559
Sophämtning	182 659	118 902
Summa	1 132 875	1 063 818

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 745	71 902
Kabel-TV	12 907	12 188
Bredband	55 559	53 780
Arvode teknisk förvaltning	35 514	44 202
Fastighetsskatt	291 924	309 852
Summa	471 649	491 924

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	4 731	12 526
Förbrukningsmaterial	515	942
Övriga förvaltningskostnader	96 726	43 590
Juridiska kostnader	114 052	90 291
Revisionsarvoden	39 576	41 611
Ekonomisk förvaltning	63 066	78 148
Summa	318 665	267 107

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 598
Sociala avgifter	36 942	36 000
Summa	154 542	150 598

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 290 108	1 112 578
Summa	1 290 108	1 112 578

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 493 784	195 493 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 493 784	195 493 784
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 994 771	-9 873 615
Årets avskrivning	-2 121 156	-2 121 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 115 927	-11 994 771
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	181 377 857	183 499 013
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 148 125</i>	<i>89 148 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 600 000	68 400 000
Taxeringsvärde mark	115 800 000	128 800 000
Summa	179 400 000	197 200 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	162 500	60 472
Omfört till Byggnad	-162 500	-60 472
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	386 253	116 628
Nabo Klientmedelskonto	603 216	583 006
Borgo	329	20 379
Summa	989 797	720 013

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 002	23 886
Fastighetsskötsel	14 891	17 924
Städning	23 481	28 380
Försäkringspremier	12 713	12 165
Kabel-TV	3 235	3 205
Bredband	7 970	7 307
Förvaltning	14 951	19 806
Summa	97 243	112 673

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-03-25	3,59 %	16 687 500	16 687 500
Swedbank	2026-03-28	2,30 %	6 567 500	
Swedbank	2026-02-28	2,37 %	16 687 455	16 687 500
Swedbank	2025-03-28	3,09 %		6 687 500
Summa			39 942 455	40 062 500
Varav kortfristig del			23 254 955	23 375 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 742 455 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 204	15 836
El	8 476	9 572
Uppvärmning	91 449	86 499
Utgiftsräntor	180 299	106 288
Vatten	31 268	27 453
Förutbetalda avgifter/hyror	380 202	347 244
Summa	720 898	592 892

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 750 000	66 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i mars 2026 amorterat 500 000kr på ett av de rörliga lånen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Stockholm

Ali Jahan Bakhsh
Ordförande

Edvard Johansson
Styrelseledamot

Fanny Götesson
Styrelseledamot

Philip Green
Styrelseledamot

Shada Gharib
Styrelseledamot

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

Carl Erik Wilhelm Segerros Östman
Revisor

Mattias Segerros
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 14:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 16:28

DOCUMENT ID:

S1NiocoZI

ENVELOPE ID:

HyVjsj9iWg-S1NiocoZI

DOCUMENT NAME:

Brf Sjölejonet 1 och 2, 716460-1085 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4affd0c6033e4a1700a6ccbfd0e682e9a87d26e19a210797a9ea06ca75ad4e99485642ef466cfdbb06f15ae107a7ab006e33cd4081beef3e679e28f157a761cd

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. ALI REZA JAHAN ali.jhb@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:33 01.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.197.207
2. Philip Alexander Green phiagre@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:46 01.04.2026 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.255
3. FANNY LOUISE GÖTESSON fannygotesson@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:29 01.04.2026 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.197.220
4. EDVARD JOHANSSON edvard.ej.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:46 02.04.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.197.204
5. SHADA GHARIB adinagharib@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:53 01.04.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.40
6. Erik Vilhelm Mattias Segerros mattias@segerros.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:58 02.04.2026 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. Carl Erik Wilhelm Segerros Östman carl@segerros.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:52 07.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.88

* 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