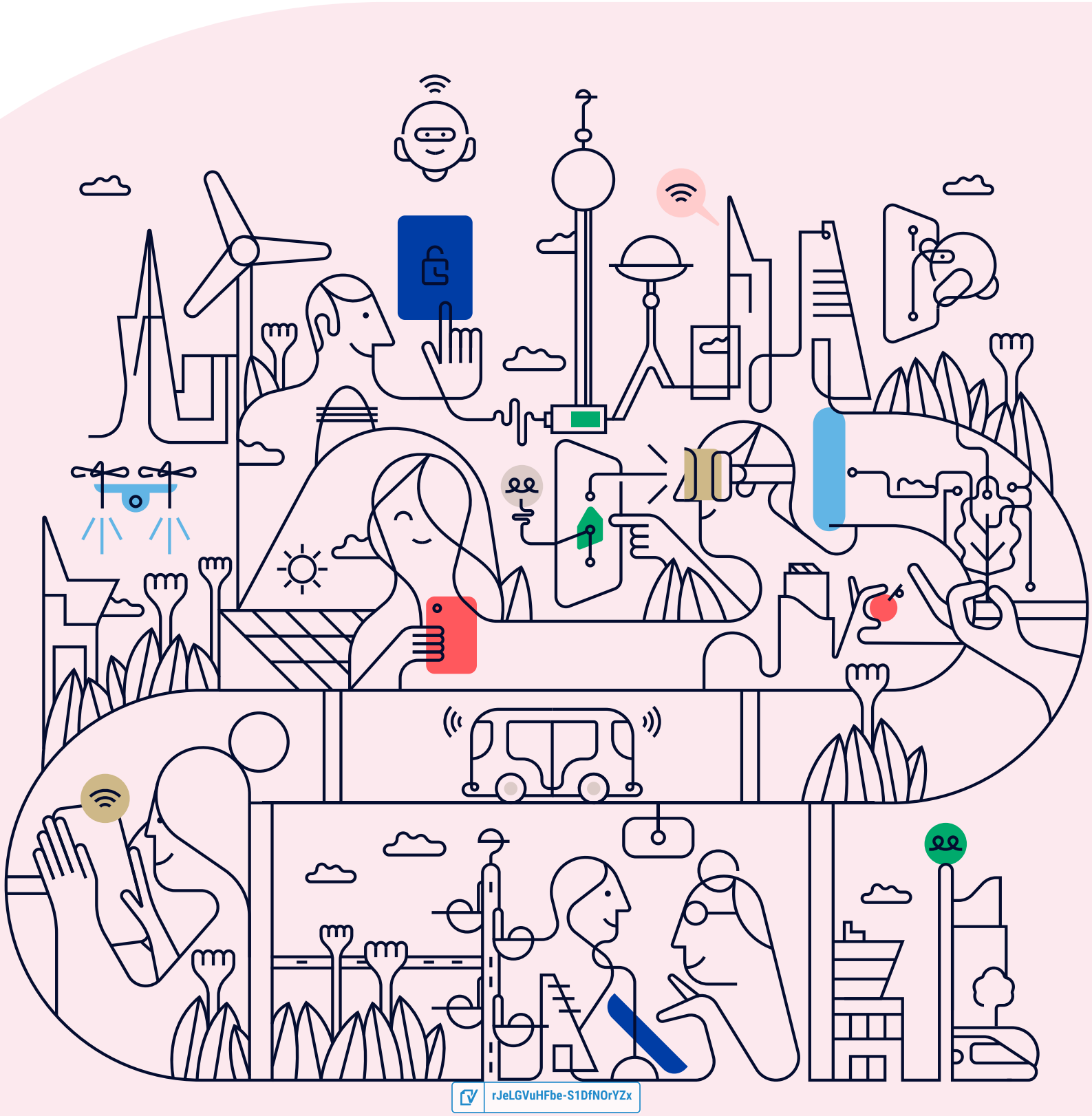
2025
Årsredovisning

Brf Allén i Steninge
Slottsby



rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Allén i Steninge Slottsby

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

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

Underskrifter ..... **s. 17**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-14 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-10-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Steninge 1:28	2016	Sigtuna
Steninge 1:32	2016	Sigtuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 5 046 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 297 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Bertil Storck	Ordförande
Agnes Toth	Sekreterare
Patric Moe	Kassör
Per Hägg	Vice ordförande
Rodrigo Urtubia Olave	Styrelseledamot
Andreas Adolfsson Nilsson	Suppleant
Per Lennerman	Suppleant

Valberedning

Sven Eriksson
Jonny Gustafsson

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och Firman kan även tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Daniel Johan Magnus Modig Revisor BRF Revisorerna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. Fastställa nya stadgar antagna första gången 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022	OVK bostäder, FTX- system
2025	Komplettering målning Car port och cykelförråd
	OVK bostäder, FTX-system

Planerade underhåll

2026	Tvättning delar av taket
	Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning och städning	Recondo Perfect AB

Övrig verksamhetsinformation

I syfte att minska kostnaderna för avfallshantering påbörjade föreningen införandet av fastighetsnära återvinning under året. För att möta kraven har våra två tidigare återvinning- och avfallsstationer utökats med en station. Samtliga tre återvinning- och avfallsstationer har stensatts.

Föreningen har haft problem att den inre parkeringen "översvämmas" vid kraftigt regn på grund av felaktigt anlagd vändplan på Trädgårdsmästeriets väg. Regnvattnet har runnit längs vägen och baksidan på carporten. Detta har åtgärdats genom att kantsten lagts vid carportens slut och att en skyddskant lagts på vändplanen vid infarten på den inre parkeringen.

Gräsklippning och trädgårdsskötseln har fortsatt skötts av lojala medlemmar som därigenom sparat pengar åt föreningen.

Föregående stämmas beslut att avsatta ett halvt prisbasbelopp till en teknisk sakkunnig har sparat mycket pengar åt föreningen.

Nedstängningen av 2- och 3 G-näten under 2025 har inneburit att Föreningen har uppdaterat hissarnas nödtelefoner som nu är anslutna till 4/5 G-näten.

Det pågår en förrättning hos Lantmäteriet för att bilda en gemensamhetsanläggning och samfällighet med omkringliggande fastigheter (tun) för vägunderhåll och snöröjning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt elleverantör från Elkraft till Vattenfall.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 606 235	4 608 039	4 425 999	3 421 983
Resultat efter fin. poster	-1 755 447	-2 195 754	-2 090 826	-2 774 089
Soliditet (%)	75	75	75	76
Yttre fond	1 720 472	1 400 696	1 213 762	1 026 828
Taxeringsvärde	129 283 000	124 400 000	124 400 000	124 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	824	872	836	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	95,5	86,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 190	11 402	11 541	11 652
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 658	11 402	11 541	11 652
Sparande / kvm totalyta, kr	222	140	161	52
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	106	135	164
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	25	30	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	131	164	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,54	3,42	-
Räntekänslighet (%)	12,86	13,08	13,80	-

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har under 2025 återgått till planerad amorteringstakt efter att under några år amorterat på våra lån i lägre takt på grund av det då höga ränteläget. Under 2025 har räntesänkningar varit gynnsamma för oss men vi har sett en ökning ökad prisnivå på våra löpande kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	182 090 000	-	-	182 090 000
Fond, yttre underhåll	1 400 696	-	319 776	1 720 472
Balanserat resultat	-10 536 303	-2 195 754	-319 776	-13 051 833
Årets resultat	-2 195 754	2 195 754	-1 755 447	-1 755 447
Eget kapital	**170 758 639**	**0**	**-1 755 447**	**169 003 191**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 732 057
Årets resultat	-1 755 447
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 776
Totalt	**-14 807 281**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	23 608
Balanseras i ny räkning	**-14 783 673**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 606 236	4 608 039
Övriga rörelseintäkter	3	2 500	0
Summa rörelseintäkter		**4 608 736**	**4 608 039**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 559 376	-1 546 650
Övriga externa kostnader	9	-139 410	-249 147
Personalkostnader	10	-113 933	-72 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 907 441	-2 904 312
Summa rörelsekostnader		**-4 720 160**	**-4 772 784**
RÖRELSERESULTAT		**-111 424**	**-164 745**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 251	18 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 652 274	-2 049 439
Summa finansiella poster		**-1 644 023**	**-2 031 009**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 755 447**	**-2 195 754**
ÅRETS RESULTAT		**-1 755 447**	**-2 195 754**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	224 205 976	227 110 288
Markanläggningar	13	88 715	0
Maskiner och inventarier	14	70 594	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**224 365 285**	**227 110 288**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**224 365 285**	**227 110 288**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 515	42 433
Övriga fordringar	15	1 556 431	1 661 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 541	51 501
Summa kortfristiga fordringar		**1 663 487**	**1 755 853**
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 886	14 125
Summa kassa och bank		**11 886**	**14 125**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 675 373**	**1 769 978**
SUMMA TILLGÅNGAR		**226 040 658**	**228 880 266**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 090 000	182 090 000
Fond för yttre underhåll		1 720 472	1 400 696
Summa bundet eget kapital		**183 810 472**	**183 490 696**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 051 833	-10 536 303
Årets resultat		-1 755 447	-2 195 754
Summa ansamlad förlust		**-14 807 281**	**-12 732 057**
SUMMA EGET KAPITAL		**169 003 191**	**170 758 639**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	-0	0
Summa långfristiga skulder		**-0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	56 455 831	57 545 011
Leverantörsskulder		97 189	94 943
Skatteskulder		10 830	0
Övriga kortfristiga skulder		0	6 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	473 616	475 063
Summa kortfristiga skulder		**57 037 466**	**58 121 627**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**226 040 658**	**228 880 266**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-111 424**	**-164 745**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 907 441	2 904 312
Omklassificering	0	24 200
	2 796 017	**2 763 767**
Erhållen ränta	8 251	18 430
Erlagd ränta	-1 655 250	-2 056 361
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 149 018**	**725 836**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 738	67 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 995	31 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 144 275**	**824 256**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-162 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-162 438**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 089 180	-703 428
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 089 180**	**-703 428**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-107 343**	**120 828**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 672 355**	**1 551 527**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 565 012**	**1 672 355**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Allén i Steninge Slottsby 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Sekundärbyggnader	2,00 %
Hissar	2,86 %
Byggnad	4,00 %
Yttertak	1,67 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Ventilation	3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Fasader	2,50 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
El	2,00 %
Markanläggningar	6,67 %
Installationer	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

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	4 158 008	4 168 704
Hyresintäkter p-plats	84 000	86 100
Hyror carport	95 300	95 626
Bredband	231 778	232 356
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	4 704	3 438
Överlåtelseavgift	4 410	5 612
Administrativ avgift	1 764	588
Andrahandsuthyrning	26 215	15 616
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	**4 606 236**	**4 608 039**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 500	0
Summa	**2 500**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	73 500	66 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 325	10 969
Städning enligt avtal	99 530	95 316
Hissbesiktning	8 338	8 071
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	54 688	0
Brandskydd	26 739	22 498
Myndighetstillsyn	3 032	0
Gårdkostnader	1 712	3 236
Gemensamma utrymmen	1 158	3 570
Snöröjning/sandning	38 395	30 815
Serviceavtal	41 665	41 925
Förbrukningsmaterial	7 446	25 155
Summa	**357 528**	**307 555**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	4 091	1 566
VVS	0	36 276
Värmeanläggning/undercentral	4 844	6 875
Ventilation	23 608	29 647
Elinstallationer	6 170	24 186
Hissar	26 189	0
Tak	6 238	0
Fönster	10 585	0
Summa	**81 725**	**98 550**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	23 608	0
Summa	**23 608**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	462 740	535 752
Vatten	233 149	126 531
Sophämtning/renhållning	65 626	167 422
Summa	**761 515**	**829 705**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 160	61 231
Självrisk	15 402	15 000
Kabel-TV	-14 176	73 806
Bredband	248 784	160 802
Fastighetsskatt	10 830	0
Summa	**335 000**	**310 839**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 872	7 488
Juridiska åtgärder	9 875	0
Inkassokostnader	2 443	2 016
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	78 506
Befarade förluster	-11 574	0
Revisionsarvoden extern revisor	9 988	15 000
Styrelseomkostnader	3 057	239
Fritids och trivselkostnader	1 659	2 284
Föreningskostnader	5 418	4 703
Förvaltningsarvode enl avtal	90 282	86 626
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	7 056	5 160
Administration	8 045	28 764
Konsultkostnader	0	12 344
Summa	**139 410**	**249 147**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 600
Övriga arvoden	29 400	0
Arbetsgivaravgifter	25 733	15 075
Summa	**113 933**	**72 675**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 652 274	2 049 110
Dröjsmålsränta	0	329
Summa	**1 652 274**	**2 049 439**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	242 600 000	242 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**242 600 000**	**242 600 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 489 712	-12 585 400
Årets avskrivning	-2 904 312	-2 904 312
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18 394 024**	**-15 489 712**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**224 205 976**	**227 110 288**
I utgående restvärde ingår mark med	*80 866 667*	*80 866 667*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 633 000	103 000 000
Taxeringsvärde mark	16 650 000	21 400 000
Summa	**129 283 000**	**124 400 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	91 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**91 250**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 535	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 535**	**0**
Utgående restvärde enligt plan	88 715	0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	71 188	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**71 188**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-594	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-594**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**70 594**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 305	3 264
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	425
Transaktionskonto	495 017	589 865
Borgo räntekonto	1 058 109	1 068 365
Summa	**1 556 431**	**1 661 919**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	15 440	12 400
Förutbet kabel-TV	11 926	0
Förutbet bredband	27 175	39 101
Summa	**54 541**	**51 501**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-31	2,39 %	18 097 532	18 611 868
Danske Bank	2026-03-31	2,62 %	20 170 000	20 170 000
Danske Bank	2026-03-31	2,50 %	18 188 299	18 763 143
Summa			**56 455 831**	**57 545 011**
Varav kortfristig del			56 455 831	57 545 011

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 009 931 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
Upplupna kostnader	6 489	375
Uppl kostn el	49 399	81 325
Uppl kostn räntor	7 363	10 338
Uppl kostnad arvoden	20 900	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 582	0
Förutbet hyror/avgifter	382 884	383 025
Summa	**473 616**	**475 063**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	153 000 000	153 000 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Sigtuna

Agnes Toth
Sekreterare

Anders Bertil Storck
Ordförande

Patric Moe
Kassör

Per Hägg
Vice ordförande

Rodrigo Urtubia Olave
Styrelseledamot

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

BRF Revisorerna
Daniel Johan Magnus Modig
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.03.2026 19:41

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.03.2026 09:57

DOCUMENT ID:
S1DfNOrYZx

ENVELOPE ID:
rJeLGVuHFbe-S1DfNOrYZx

DOCUMENT NAME:
Brf Allén i Steninge Slottsby, 769633-0500 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
2443df2a205226895bdf855d9616e5615f77aa721537a08db8a2ce782044e963a50d52a78215ec6a6872b11c928b0268b3785f4e60cdc1949245e581016cab4f

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. AGNES TOTH	Signed	04.03.2026 10:00	eID	Swedish BankID
agneskova1978@yahoo.se	Authenticated	04.03.2026 09:58	Low	IP: 194.71.19.190
2. PATRIC MOE	Signed	04.03.2026 10:28	eID	Swedish BankID
patric.moe@gmail.com	Authenticated	04.03.2026 10:28	Low	IP: 94.234.85.202
3. Anders Bertil Storck	Signed	04.03.2026 20:08	eID	Swedish BankID
anders.storck@outlook.com	Authenticated	04.03.2026 20:06	Low	IP: 78.72.60.239
4. PER HÄGG	Signed	05.03.2026 17:02	eID	Swedish BankID
pghagg@gmail.com	Authenticated	05.03.2026 17:01	Low	IP: 81.231.6.46
5. RODRIGO URTUBIA OLAVE	Signed	19.03.2026 19:06	eID	Swedish BankID
rodrigo64pepsi@yahoo.se	Authenticated	19.03.2026 19:03	Low	IP: 5.150.209.66
6. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	19.03.2026 19:41	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	19.03.2026 19:40	Low	IP: 90.231.226.168

* 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Allén i Steninge Slottsby, org.nr. 769633-0500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Allén i Steninge Slottsby. 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJb8G4dSYWe-r1ZvMNuBK-g

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Allén i Steninge Slottsby år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. 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 eller 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.

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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig

rJb8G4dSYWe-r1ZvMNuBK-g

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.03.2026 19:41

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.03.2026 09:57

DOCUMENT ID:
r1ZvMNuBK-g

ENVELOPE ID:
rJb8G4dSYWe-r1ZvMNuBK-g

DOCUMENT NAME:
Allén i Steninge Slottsby, 769633-0500 - Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
d0c1ab8951f356431bc45cb04d00b3b7b3ba81077cf121b25df8cd5c886982321fdd0a1bdfdc8d03eeb623289ead3e8d1442cfba0891ad714184a698d7985905

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	19.03.2026 19:41	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	19.03.2026 19:41	Low	IP: 90.231.226.168

* 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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