Brf Älta Sjöängen

Årsredovisning 2025



Brf Älta Sjöängen

Org.nr: 769610-6447

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19

SyWLTf3jbe-SJW8Tfhi-g

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älta Sjöängen, 769610-6447, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Nacka Älta ga:78. Gemensamhetsanläggningen Nacka Älta ga:78 ändamål är att förvalta parkeringsplatser, belysningsanordning och dagvattenanordning mm.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Ylva Zimmermann	2026
Ledamot	Arman Mirzaei	2027
Ledamot	Gudrun Sten	2026
Ledamot	Jonathan Skordenius	Utträde 2026-02-24
Ledamot	John Erlandsson	2026
Ledamot	Margareta Gianko	2026
Suppleant	Anders Bitén	2026
Suppleant	Tatjana Stern	Utträde 2025-10-07

Revisor	
Extern revisor	Sebastian Lexander
	Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Älta 14:102 i Nacka kommun med därpå uppförd byggnad med 259 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1971. Fastighetens adress är Stensövägen 1-15.

Föreningen upplåter 235 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter med hyresrätt samt102 parkeringsplatser (varav 27 laddplatser), 50 garageplatser och 140 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
34	57	134	34

Total tomtarea:	22 769	kvm
Total bostadsarea:	17 986	kvm
- varav bostadsrättsarea:	16 310	kvm
- varav hyresrättsarea:	1 676	kvm
Total förrådsarea:	443	kvm
Total garagearea:	750	kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2023-03-27.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Renew Service
Kabel-TV	Tele2 Sverige
Bredband	Ownit Broadband
Städning	Tarjas
Avfallshantering	LL Återvinning
Elavtal avseende volym	Cheap Energy
Fjärrvärme	Vattenfall
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Serviceavtal hissar	Nacka Hissservice
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor
Serviceavtal portar	Bergs Lås
Vinterrenhållning	Assars Trädgårdstjänst
Trädgårdsskötsel	Habitek Utemiljö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 720 802 kr (970 826 kr 2024) och planerat underhåll för 2 629 915 kr (3 430 120 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och reviderades 2025 av Renew Service AB. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är akutell.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 2 458 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 137 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord
Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerade möte. Styrelsen har även haft två planeringsdagar där bland annat underhållsplanen har uppdaterats och kommande projekt diskuterats.

Arbetet med gemensam el har påbörjats, avtal kommer att skrivas med Infometric. Mer information kommer under året.

I samband med att insamling av matavfall infördes byttes sopluckorna ut i samtliga hus. Målning av trapphusen färdigställdes i samband med att dörrar till skyddsrummen målades. Brister i skyddsrummen har åtgärdats, enstaka åtgärder kvarstår men kommer att åtgärdas under första kvartalet 2026.

Underhåll av hissar har skett löpande och hissarna i hus 11 och 13 har fått nya styrskenor.

Armaturerna på garagelängorna byttes ut.

Underhåll av fastigheterna och av utemiljön har utförts löpande under året. Då Habitek, föreningens entreprenör för utomhusmiljö, gick i konkurs i november 2025 har styrelsen påbörjat upphandling av ny entreprenör för utomhusmiljön.

Styrelsen har sett över städningen av trapphus och för att få till en bättre kvalitet på städning samt ett bättre avtal, har avtalet med föreningens städfirma, Tarjas städ, sagts upp och upphandling av ny städfirma kommer att ske under våren 2026.

Radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts, båda med godkänt resultat. Systematiskt brandskyddsarbetet (SBA) har genomförts enligt gällande lagkrav. Besiktning av lekplatser har också utförts.

En lägenhet har sålts under året.

Det blev ingen avgiftshöjning under 2025 och ingen avgiftshöjning planeras för 2026. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning för hyresrätterna på 5,6 %.

Styrelsen har haft en löpande dialog med boenden via e-post, brev, telefon och sms. Målsättningen har varit att besvara inkomna frågor inom en vecka, dock har svar kunna lämnats inom två dagar. Under året har sex nyhetsbrev skickats ut, och information har löpande publicerats på föreningens hemsida samt anslagits i portarna. Vid behov har separat information skickats ut till berörda hushåll.

Styrelsen har under året haft flertalet möten, mail- och telefonkontakt med samtliga av föreningens entreprenörer. Styrelsen har deltagit i relevanta utbildningar bl.a hos Bredablick. En styrelsemedlem har, av privata skäl, avgått under året.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla boende för ert engagemang, tålamod och förtroende under året. Tillsammans skapar vi en trygg, trivsam och hållbar boendemiljö. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under kommande verksamhetsår.

Med vänliga hälsningar / Styrelsen Brf Älta Sjöängen

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 13 överlåtelser).
Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (2024 skedde 2 upplåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 7 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 298 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 299 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2020-04-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och TV. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2021/2022*
Rörelsens intäkter, tkr	16 149	16 083	15 413	22 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 542	-548	195	323
Förändring av underhållsfond	0	0	0	-50
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-131	853	1 577	2 471
Sparande kr/kvm	130	219	232	267
Soliditet, %	47	47	43	41
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	793	791	783	795
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	80	82	76
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	774	773	764	776
Bostadshyra kr/kvm	1 357	1 264	1 207	1 085
Driftkostnad kr/kvm	471	439	412	375
Energikostnad kr/kvm	274	259	229	198
Ränta kr/kvm	137	81	70	51
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	128	73	73	73
Skuldsättning kr/kvm	4 887	4 899	5 433	5 630
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 746	5 782	6 474	6 826
Räntekänslighet (%)	7	7	8	9
Snittränta, (%)	2.8	1.66	1.3	0.91

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* Föreningen har förlängt räkenskapsåret 2021/2022 som innehåller 16 månader. För att ge en rättvisande bild av nyckeltalen per kvm samt % har en omräkning gjorts enligt 12 månader.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	121 467 348	0	- 34 413 722	- 547 946
Disposition enligt föreningsstämma			-547 946	547 946
Avsättning till underhållsfond		2 458 000	-2 458 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 458 000	2 458 000	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 781 412			
Årets resultat				- 1 541 940
Vid årets slut	**123 248 760**	**0**	**- 34 961 668**	**- 1 541 940**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 34 961 668
Årets resultat före fondändring	- 1 541 940
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 458 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	2 458 000
Summa över/underskott	**- 36 503 608**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 36 503 608
Totalt	**- 36 503 608**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	15 749 574	15 600 946
Övriga rörelseintäkter	*3*	399 201	482 370
Summa rörelseintäkter		**16 148 775**	**16 083 316**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-12 376 043	-12 829 868
Övriga kostnader	*5*	-839 322	-697 012
Personalkostnader	*6*	-519 656	-375 969
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-1 410 495	-1 401 003
Summa rörelsekostnader		**-15 145 516**	**-15 303 852**
RÖRELSERESULTAT		**1 003 259**	**779 464**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 104	231 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 623 303	-1 558 853
Summa finansiella poster		**-2 545 199**	**-1 327 410**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 541 940**	**-547 946**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-1 541 940**	**-547 946**
ÅRETS RESULTAT		**-1 541 940**	**-547 946**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	174 370 407	175 752 427
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	237 292	265 767
Summa materiella anläggningstillgångar		**174 607 699**	**176 018 194**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**174 607 699**	**176 018 194**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		153 461	158 315
Övriga fordringar		31 707	192 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	414 829	411 883
Summa kortfristiga fordringar		**599 997**	**762 675**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	8 606 680	8 343 394
Summa kassa och bank		**8 606 680**	**8 343 394**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 206 677**	**9 106 069**
SUMMA TILLGÅNGAR		**183 814 376**	**185 124 263**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 248 760	121 467 348
Summa bundet eget kapital		**123 248 760**	**121 467 348**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 961 668	-34 413 723
Årets resultat		-1 541 940	-547 946
Summa fritt eget kapital		**-36 503 608**	**-34 961 669**
SUMMA EGET KAPITAL		**86 745 152**	**86 505 679**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	93 720 000	93 960 000
Förskott från kunder		10 500	8 000
Leverantörsskulder		785 584	2 274 600
Skatteskulder		53 045	45 091
Övriga skulder		793	16 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	2 499 302	2 314 040
Summa kortfristiga skulder		**97 069 224**	**98 618 584**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**97 069 224**	**98 618 584**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**183 814 376**	**185 124 263**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 003 259	779 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 410 495	1 401 003
Summa		**2 413 754**	**2 180 467**
Erhållen ränta		78 104	231 443
Erlagd ränta		-2 623 303	-1 558 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-131 445**	**853 057**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		162 678	126 591
Minskning av rörelseskulder		-1 309 360	1 253 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 278 127**	**2 233 441**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materialla anläggningstillgångar		0	284 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**284 750**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets upplåtna lägenheter		1 781 412	5 877 352
Förändring av låneskulder		-240 000	-10 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 541 412**	**-4 362 648**
Årets kassaflöde		**263 285**	**-1 844 457**
Likvida medel vid årets början		**8 343 395**	**10 187 852**
Likvida medel vid årets slut		**8 606 680**	**8 343 395**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	100
Standardförbättringar	40
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	12 631 886	12 556 973
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	2 273 852	2 192 202
Hyror p-platser/garage	710 659	716 563
Övriga objekt	133 177	135 208
	3 117 688	**3 043 973**
Totalt årsavgifter och hyror	**15 749 574**	**15 600 946**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	2 500	1 400
El	18 555	4 766
Debiterade tillval	15 648	15 873
Försäkringsersättningar	0	98 875
Överlåtelseavgifter	38 459	32 804
Övriga intäkter	17 874	23 398
Kommunikation	306 165	305 254
	399 201	**482 370**
Totalt övriga rörelseintäkter	**399 201**	**482 370**

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 6 103 kr i form av vidarefaktureringar till medlemmar och hyresgäster samt 11 097 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader	2025	2024
Driftskostnader		
El	394 101	342 633
Uppvärmning	2 660 108	2 450 672
Vatten och avlopp	2 195 041	2 169 903
Avfallshantering	676 105	662 587
Teknisk förvaltning	992 072	961 920
Serviceavtal	70 612	69 137
Besiktningskostnader	277 666	56 007
Systematiskt brandskyddsarbete	174 563	22 140
Snöröjning	165 391	265 969
Bevakningskostnader	0	2 270
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 125	84 844
Bredband	308 880	309 875
Kabel-TV	316 148	312 844
Försäkringar	236 607	214 384
Förbrukningsmaterial	52 264	35 139
Hyressättningsavgift	5 425	4 309
Övriga driftkostnader	9 133	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	489 086	464 290
	9 025 326	**8 428 922**
Reparationer		
Huskropp	8 210	15 674
Hiss	91 573	103 893
Armaturer, gemensamma utrymmen	619	8 550
Bostäder	81 792	131 095
P-platser/garage	19 942	34 327
Övriga installationer	5 811	0
Markytor	65 306	11 875
Klottersanering	0	2 538
Skadedjur	19 450	19 450
Vattenskador	193 898	141 925
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 406	49 980
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	72 910	114 172
Övrigt, gemensamma utrymmen	23 900	42 132
VA & sanitet, installationer	96 272	157 080
Värme, installationer	8 138	72 569
Ventilation, installationer	15 408	30 253
El, installationer	9 760	31 438
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 407	3 875
	720 802	**970 826**
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	393 225
Huskropp, balkonger	0	21 369
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	100 378	163 296
Hiss	39 970	52 250
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	24 920
Armaturer, gemensamma utrymmen	116 758	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 043 500	1 200 395
P-platser/garage	0	27 625
Ventilation, installationer	333 500	518 750
VA & sanitet, installationer	871 520	776 281
Markytor	124 289	252 009
	2 629 915	**3 430 120**
Totalt fastighetskostnader	**12 376 043**	**12 829 868**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	0	120
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	5 681
Förvaltningskostnader	464 592	442 428
Revision	41 000	38 375
Tele och post	26 243	15 639
Jurist- och advokatkostnader	78 882	14 644
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	36 415	14 131
Kontorsmateriel och trycksaker	27 600	8 212
Bankkostnader	4 758	4 656
Hyra av anläggningstillgångar	138 240	136 080
IT-tjänster	2 584	4 008
Övriga externa tjänster	10 400	10 239
Övriga externa kostnader	2 835	2 800
Totalt övriga kostnader	**839 322**	**697 012**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	403 000	304 600
Sociala kostnader	111 287	68 132
Utbildning	5 369	3 237
	519 656	**375 969**
Totalt personalkostnader	**519 656**	**375 969**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 382 020	1 382 020
Inventarier, maskiner och installationer	28 475	18 983
	1 410 495	**1 401 003**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**1 410 495**	**1 401 003**

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000
I eget förvar	0	0
Summa:	**127 000 000**	**127 000 000**

Eventualförpliktelser	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eventualförpliktelser	0	0
Summa:		

Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	138 630 526	138 630 526
Mark	67 735 968	67 735 968
Utgående anskaffningsvärden	**206 366 494**	**206 366 494**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 30 614 067	- 29 232 047
Årets avskrivning på byggnader	- 1 382 020	- 1 382 020
Utgående avskrivningar	**-31 996 087**	**-30 614 067**
Utgående redovisat värde	**174 370 407**	**175 752 427**
Varav		
Byggnader	106 634 439	108 016 459
Mark	67 735 968	67 735 968
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	228 253 000	213 794 000
Taxeringsvärde mark	114 004 000	133 418 000
	342 257 000	**347 212 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	338 000 000	343 000 000
Lokaler	4 257 000	4 212 000
	342 257 000	**347 212 000**

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	325 127	40 377
Årets anskaffningar	0	284 750
Försäljningar/utrangeringar	- 40 377	0
Utgående anskaffningsvärden	**284 750**	**325 127**
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 59 360	- 40 377
Försäljningar/utrangeringar	40 377	0
Årets avskrivningar	- 28 475	- 18 983
Utgående avskrivningar	**- 47 458**	**- 59 360**
Utgående redovisat värde	**237 292**	**265 767**

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	414 829	411 883
Summa	**414 829**	**411 883**

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 423 823	4 218 190
Placeringskonto SBAB	4 182 857	4 125 204
Summa	**8 606 680**	**8 343 394**

Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 720 000	93 960 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	70 000 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**93 720 000**	**93 960 000**

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek*	2026-01-30	2,900 %	13 000 000	13 000 000
Swedbank**	2026-03-28	2,261 %	70 000 000	70 000 000
Swedbank	2026-06-28	2,230 %	10 720 000	10 960 000
Summa skulder till kreditinstitut			**93 720 000**	**93 960 000**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 3 mån hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 2,9%.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	529 623	400 568
Upplupna räntekostnader	78 014	284 689
Förutbetalda intäkter	1 261 130	1 232 592
Upplupna revisionsarvoden	40 500	38 000
Upplupna kostnader	590 035	358 191
Summa	**2 499 302**	**2 314 040**

Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

Ylva Zimmermann
Ordförande

Arman Mirzaei
Ledamot

Gudrun Sten
Ledamot

John Erlandsson
Ledamot

Margareta Gianko
Ledamot

Anders Bitén
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Sebastian Lexander
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 15:05

SENT BY OWNER:
Majalis Rörström · 02.04.2026 18:46

DOCUMENT ID:
SJW8Tfhi-g

ENVELOPE ID:
SyWLTf3jbe-SJW8Tfhi-g

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Älta Sjöängen.pdf
19 pages

SHA-512:
40d6f2f709936cc1a2445ec4f68c17e2da66af717f3a96d
3e574027f386b7f4234d986bad5d79bed08069f3836a90
4d3a4e1d13926b701f84bd5624ab3e3fb44

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
YLVA M FORNANDER ZIMM ERMANN	**Signed**	**02.04.2026 19:20**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	02.04.2026 19:19	Low	
ANDERS BITÉN	**Signed**	**02.04.2026 20:03**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	02.04.2026 20:01	Low	
Margareta Gianko	**Signed**	**02.04.2026 20:14**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	02.04.2026 20:13	Low	
ARMAN MIRZAEI	**Signed**	**02.04.2026 21:09**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	02.04.2026 21:08	Low	
JOHN ERLANDSSON	**Signed**	**03.04.2026 08:37**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	03.04.2026 08:36	Low	
Gudrun Margareta Sten	**Signed**	**03.04.2026 18:27**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	03.04.2026 18:26	Low	
Sebastian Lexander	**Signed**	**09.04.2026 15:05**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	08.04.2026 16:39	Low	

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen

Org.nr 769610-6447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Assently: 4051fe8e30479e65652fe4d56f0414d1831b47d7cd92e9a12d8cb45dee2764aea5507d4e1024af53c73cc7ceb26f5e4daee589b192517bbeca3f35eb9b6b7f9b

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Assently: 4051fe8e30479e65652fe4d56f0414d1831b47d7cd92e9a12d8cb45dee2764aea5507d4e1024af53c73cc7ceb26f5e4daee589b192517bbeca3f35eb9b6b7f9b

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2026

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen 2025-12-31.pdf
(64540 byte)
SHA-512: 1c7015c5f56e034b2ed76e25b394931304751
c9c02ac9e7bb1ef6bc1907205c096dd65c8fb728ae7a04
b1130fc6da63a8a01c3418a9de2e18223fab862513952

Underskrifter

2026-04-09 15:04:27 (CET)

Sebastian Lexander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
4051fe8e30479e65652fe4d56f0414d1831b47d7cd92e9a12d8cb45dee2764aea5507d4e1024af53c73cc7ceb26f5e4daee589b192517bbeca3f35eb9b6b7f9b

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

