



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stensnäs i Österåker

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Österåker Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-17 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
Brevik 1:186	2011	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4 311 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 311 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Wetzenstein	Ordförande
Björn Wengse	Suppleant
Joakim Becker	Suppleant
Mats Pihl	Suppleant
Carl-Eric Björkman	Styrelseledamot
Magnus Andersson	Styrelseledamot
Anders Belin	Styrelseledamot

Valberedning

Tomas Blomén
Patrick Lokén

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mats Johansson Auktoriserad Revisor BakerTilly Uppsala AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2066.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Brevik Lerviks vägförening, med en andel på 7.58%.

Samfälligheten förvaltar gatubelysning, sandning, snöröjning m.m.

Övrig verksamhetsinformation

För drift och skötsel av föreningens fastighet har föreningen avtal avseende teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, sophämtning och snöröjning samt serviceavtal avseende hissar, bergvärme, dricksvattenanläggning, reningsverk och avtal om leverans av el, bredband och tv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att fr.o.m. den 1 januari 2025 höja årsavgiften för bostäder, hyra för parkeringsplats och hyra för båtplats med 6 procent.

Förändringar i avtal

Av föreningens befintliga lån i Swedbank, uppgående till f.n. totalt 37 390 000 kr, omförhandlades totalt 21 140 000 kr, varav 10 440 000 kr till förfallodag 2027-09-24 med ränta 2,59 % och 10 700 000 kr till förfallodag 2028-03-24 med ränta 3,14 % ränta.

Övriga uppgifter

Under år 2025 har föreningens solcellsanläggning producerat 61 000 kwh. Sedan den 1 mars 2020, då solcellsanläggningen togs i drift, har producerats totalt ca 377 000 kwh.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 200 240	3 943 767	3 583 860	3 232 984
Resultat efter fin. poster	-885 928	-887 574	-1 089 827	-686 513
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	3 761 151	2 752 180	1 960 865	1 418 865
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	865	786	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	93,1	92,9	93,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 673	8 731	9 021	9 253
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 673	8 731	9 021	9 253
Sparande / kvm totalyta, kr	303	254	243	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	139	137	120	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	27	33	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	194	152	-
Räntekänslighet (%)	8,89	9,2	11	12

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att föreningen, trots årets förlust, har tillräcklig betalningsförmåga för att kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Bedömningen grundas på föreningens planerade finansiering och likviditet samt att föreningen löpande anpassar sin ekonomi genom amorteringar, placering av överskottlikviditet och årlig översyn av årsavgifterna. Föreningens yttre reparationsfond uppgår, efter årliga avsättningar och inklusive föreslagen avsättning för 2026, till cirka 4 710 tkr. Fonden ses i ett helhetsperspektiv tillsammans med föreningens amorteringsplan och hantering av likvida medel. Till och med år 2025 har föreningen amorterat totalt 5 720 tkr på banklånen. Föreningens placering av likvida medel uppgår för närvarande till 1 000 tkr.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. Inför 2025 höjdes årsavgifterna med 6 %, och från och med 1 januari 2026 höjs de med ytterligare 2 %.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	189 250 000	-	-	189 250 000
Fond, yttre underhåll	2 752 180	1 008 971	-	3 761 151
Balanserat resultat	-10 612 186	-887 574	-	-12 508 732
Årets resultat	-887 574	887 574	-885 928	-885 928
Eget kapital	180 502 419	0	-885 928	179 616 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 508 732
Årets resultat	-885 928
Totalt	-13 394 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 200 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-251 189
Balanseras i ny räkning	-14 343 470
	-13 394 659

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, 3	4 200 240	3 943 767
Övriga rörelseintäkter	3	56 818	58 353
Summa rörelseintäkter		4 257 058	4 002 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 159 385	-2 030 536
Övriga externa kostnader	9	-152 799	-217 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 942 484	-1 921 764
Summa rörelsekostnader		-4 254 668	-4 169 969
RÖRELSERESULTAT		2 390	-167 848
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 574	558
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-895 892	-720 284
Summa finansiella poster		-888 318	-719 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-885 928	-887 574
ÅRETS RESULTAT		-885 928	-887 574

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	216 114 393	217 300 692
Summa materiella anläggningstillgångar		216 114 393	217 300 692
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 114 393	217 300 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 168	5 895
Övriga fordringar	12	37 910	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	91 273	122 606
Summa kortfristiga fordringar		146 352	128 589
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 826 696	1 541 939
Summa kassa och bank		1 826 696	1 541 939
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 973 047	1 670 528
SUMMA TILLGÅNGAR		218 087 440	218 971 219

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 250 000	189 250 000
Fond för yttre underhåll		3 761 151	2 752 180
Summa bundet eget kapital		193 011 151	192 002 180
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 508 732	-10 612 186
Årets resultat		-885 928	-887 574
Summa ansamlad förlust		-13 394 659	-11 499 761
SUMMA EGET KAPITAL		179 616 492	180 502 419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 140 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		21 140 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 250 000	27 640 000
Leverantörsskulder		501 948	225 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	579 000	603 612
Summa kortfristiga skulder		17 330 948	28 468 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 087 440	218 971 219

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 390	-167 848
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 942 484	1 921 764
	1 944 874	1 753 916
Erhållen ränta	7 574	558
Erlagd ränta	-938 313	-711 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 014 135	1 042 863
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 763	88 221
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	294 569	101 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 290 942	1 232 435
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-756 185	68 845
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-756 185	68 845
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-1 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	284 757	51 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 541 939	1 490 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 826 696	1 541 939

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stensnäs i Österåker 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, 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:

Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Byggnad	2,00 - 8,33 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
Ventilation	2,00 %
El	2,00 %
Styr & övervakning	6,67 %
Stomme och grund	0,50 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 10,00 %
Installationer	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 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.

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	3 951 888	3 728 148
Hysesintäkter p-plats	103 710	99 080
Hysesintäkter båtplats	42 155	32 004
Elintäkter laddstolpe moms	102 487	84 535
Summa	4 200 240	3 943 767

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkter solel, moms	0	1 951
Påminnelseavgift	540	600
Administrativ avgift	1 078	0
Öres- och kronutjämning	0	3
Övriga intäkter	55 200	55 799
Summa	56 818	58 353

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	38 071	27 154
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 374	75 845
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 820	8 266
Besiktningar	0	8 688
Hissbesiktning	9 168	12 231
Brandskydd	5 116	36 883
Myndighetstillsyn	18 644	0
Gårdkostnader	13 139	0
Gemensamma utrymmen	5 054	0
Snöröjning/sandning	59 551	110 464
Serviceavtal	0	3 961
Förbrukningsmaterial	980	0
Summa	195 918	283 491

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	62 762	53 442
Försäkringsärende	60 800	0
Båtplatser	0	23 039
Bastu/pool	10 050	0
Hissar	65 702	0
Summa	199 313	76 481

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	64 484
VVS	203 459	0
Hamn	27 931	0
Mark/gård/utemiljö	19 799	0
Summa	251 189	64 484

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	600 965	588 481
Bergvärme	42 400	136 630
Avloppsanläggning	85 647	219 728
Vattenanläggning	241 808	115 371
Sophämtning/renhållning	112 364	88 128
Slamtömning	18 542	57 763
Summa	1 101 727	1 206 101

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 355	106 013
Kabel-TV	132 326	177 146
Bredband	47 658	0
Samfällighetsavgifter	123 900	116 820
Summa	411 239	399 979

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	819	0
Inkassokostnader	151	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	26 250
Fritids och trivselkostnader	2 593	0
Föreningskostnader	1 150	0
Förvaltningsarvode enl avtal	80 424	81 356
Korttidsinventarier	3 067	24 917
Administration	33 137	45 193
Konsultkostnader	0	39 953
Bostadsrätterna Sverige	1 458	0
Summa	152 799	217 669

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	895 798	720 284
Dröjsmålsränta	94	0
Summa	895 892	720 284

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	233 753 208	233 822 053
Årets inköp	756 185	-68 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 509 393	233 753 208
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 452 516	-14 530 752
Årets avskrivning	-1 942 484	-1 921 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 395 000	-16 452 516
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 114 393	217 300 692
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 451 000</i>	<i>43 451 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 419 000	68 136 000
Taxeringsvärde mark	11 409 000	12 895 000
Summa	83 828 000	81 031 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	88	88
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	37 822	0
Summa	37 910	88

NOT 13, KASSA OCH BANK	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto	1 008 117	500 543
Fasträntekonto	0	500 000
Transaktionskonto	818 579	541 396
Summa	1 826 696	1 541 939

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	37 026	7 283
Förutbet försäkr premier	32 890	94 156
Förutbet kabel-TV	21 357	21 167
Summa	91 273	122 606

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	2,72%	10 000 000	10 000 000
Swedbank hypotek AB	2028-03-24	3,14%	10 700 000	10 700 000
Swedbank hypotek AB	2027-09-24	2,59 %	10 440 000	10 440 000
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,49 %	6 250 000	6 500 000
Summa			37 390 000	37 640 000
Varav kortfristig del			16 250 000	27 640 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 390 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 934	17 788
Uppl kostnad Fastskött entrepr	13 880	2 263
Uppl kostnad Städning entrepr	1 050	0
Uppl kostn el	75 694	81 513
Uppl kostn räntor	80 297	122 718
Uppl kostn vatten	1 858	1 139
Förutbet hyror/avgifter	359 287	353 191
Övriga uppl kostn och förutb int	25 000	25 000
Summa	579 000	603 612

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 110 000	43 110 000
Summa	43 110 000	43 110 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja föreningens årsavgift för bostäder, hyra för parkeringsplats och hyra för båtplats med 2 procent fr.o.m. 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Österåker Kommun

Anders Belin
Styrelseledamot

Carl-Eric Björkman
Styrelseledamot

Henrik Wetzenstein
Ordförande

Magnus Andersson
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Uppsala
Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 10:23

DOCUMENT ID:

rkdh6qU9-g

ENVELOPE ID:

S102acl5WI-rkdh6qU9-g

DOCUMENT NAME:

Brf Stensnäs i Österåker, 769623-3076 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

fbf1b603ae4f09512441de8d6ecdd136b48100e3cf332ea
0862fd26d71f43bb9802f21cad0460c2b69ee4cf9d61288
b92aef94cfc97beb121b36d2830f639395

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. CARL-ERIC BJÖRKMAN carl.e.bjorkman@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:25 17.03.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.90.192
2. Alfred Henrik Wetzenstein henrik.wetzenstein@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:30 17.03.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.167.19
3. Per Anders Belin belin.anders@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 19:59 17.03.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.167.21
4. Magnus Petter Andersson magand@live.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 08:18 18.03.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.155
5. MATS JOHANSSON mats.johansson@revisors huset-uppsala.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 08:58 19.03.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.235.5

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stensnäs i Österåker

Org.nr 769623-3076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stensnäs i Österåker för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stensnäs i Österåker för räkenskapsåret 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.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk underskrift nedan.

Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 08:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 10:23

DOCUMENT ID:

ry7On698qWg

ENVELOPE ID:

rJDhTq85Ze-ry7On698qWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Stensnäs i Österåker.pdf

4 pages

SHA-512:

b9447cd37e5bfcf3b9f6f6be28922de3b476e7dd3880f719
d2bc4d53df452ab17ee6ccc3f0d62795858372b26eae03
3d1ef1c2e0b4b3b4821ef4ba377315a2276

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JOHANSSON	Signed	19.03.2026 08:59	eID	Swedish BankID
mats.johansson@revisors huset-uppsala.se	Authenticated	19.03.2026 08:59	Low	IP: 20.240.235.5

* 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



PAES
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