



Välkommen till årsredovisningen för Brf Seaside Värmdö

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-19 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Mörtnäs 1:705-1:720	2011	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 32 småhus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 456 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 456 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anette Monica Linnéa Böe	Ordförande
Amelie Stierna Sillén	Styrelseledamot
Danielle Nyby-Christensen	Styrelseledamot
Magnus Nordberg	Styrelseledamot
Mikael Tillander	Styrelseledamot
Victor Brohmé	Styrelseledamot
Arya Emanuel Paul Yazdani Tahami	Suppleant

Valberedning

Joakim Wingenblxt
Maria Sjögren
Linn Sandgren

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två ledamöter.

Revisorer

Johan Dahl Revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Inredning i Sjöstugan
- 2016 ● Brygga vid bastu
Byte av bastuaggregat
- 2017 ● Nya bänkar i bastun
- 2019 ● Ommålning av bostadshus samt förråd - Ej dörrar och fönster
Nyinstallation av kamin Sjöstugan
Gallring av träd - Enligt inventering av arborist
- 2022 ● Ommålning av sjöstuga samt bastu
Energideklaration förnyad - Nuvarande giltiga tom 2032-09-19
- 2023 ● Färdigställande av yttre renovering sjöstuga samt bastu
Blomlådor för ökad trivsel och sänkt hastighet gemensam väg
Byte till LED - utomhusbelysning

Planerade underhåll

- 2026 ● Tvätt av tak och fasader

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen bland annat fortsatt uppdateringen av den långsiktiga underhållsplan som togs fram 2023. Inom ramen för den fann styrelsen att det underhållsmässigt kan vara lämpligt att tvätta föreningens tak och fasader under 2026, för att på så sätt undvika att behöva måla om fasaderna tidigare än vad som egentligen behövs.

Ytterligare en fråga som diskuterats och utretts under året i föreningen rör de nyttjanderätter som är kopplade till varje bostad. En fråga som fortsätter att utredas även under 2026.

Vi har som vanligt haft två välbesökta, effektiva och trevliga städdagar, en på våren och en på hösten. Förutom det vanliga röjandet, stöddandet och omplantering i våra blomlådor togs ett stormfällt träd omhand.

I samband med höstens städdag hölls också en extrastämma där föreningen fattade beslut om nya stadgar. De nya stadgarna uppdateras för att vara förenliga med gällande regler och lagar, i samband med uppdateringen införde föreningen också möjligheten installera solceller.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tre lån, där alla tre varit bundna under räkenskapsåret men med olika löptider. Denna strategi minskar föreningens känslighet för ränteförändringar och skapar en större ekonomisk stabilitet. Eftersom föreningens ekonomi är stabil beslutades att inte göra någon förändring i månadsavgiften under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 998 100	1 947 324	1 624 300	1 494 209
Resultat efter fin. poster	-868 110	-398 741	-471 795	-657 910
Soliditet (%)	87	87	87	87
Yttre fond	1 920 132	1 076 167	315 847	371 360
Taxeringsvärde	147 044 000	147 044 000	111 647 000	111 647 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	554	559	470	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	99,2	99,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 346	5 375	5 404	5 433
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 346	5 375	5 404	5 433
Sparande / kvm totalyta, kr	37	96	75	73
Elkostnad / kvm totalyta, kr	2	3	5	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	71	57	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	90	74	62	63
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	3,73	2,61	1,88
Räntekänslighet (%)	9,65	9,61	11,51	-

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 vatten (totalt 184 801 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden bedöms kunna finansieras genom befintligt sparade medel då föreningen har en god kassa för att finansiera framtida underhåll. Vid behov har föreningen även möjlighet att justera årsavgifterna för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	138 250 000	-	-	138 250 000
Fond, yttre underhåll	1 076 167	-56 035	900 000	1 920 132
Kapitaltillskott	729 990	-	-	729 990
Balanserat resultat	-6 494 799	-342 706	-900 000	-7 737 505
Årets resultat	-398 741	398 741	-868 110	-868 110
Eget kapital	133 162 617	0	-868 110	132 294 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 837 505
Årets resultat	-868 110
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
Totalt	-8 605 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-8 605 615

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	1 998 100	1 947 324
Summa rörelseintäkter		1 998 100	1 947 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-918 335	-754 482
Övriga externa kostnader	7	-257 119	-187 306
Personalkostnader	8	-18 176	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-995 712	-730 068
Summa rörelsekostnader		-2 189 342	-1 671 856
RÖRELSERESULTAT		-191 242	275 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 711	20 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-683 579	-694 227
Summa finansiella poster		-676 869	-674 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-868 110	-398 741
ÅRETS RESULTAT		-868 110	-398 741

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	149 052 980	150 048 692
Summa materiella anläggningstillgångar		149 052 980	150 048 692
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 052 980	150 048 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 629	18 239
Övriga fordringar	11	2 396 498	2 302 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	191 452	92 874
Summa kortfristiga fordringar		2 613 579	2 413 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		179 563	88 514
Summa kassa och bank		179 563	88 514
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 793 142	2 502 396
SUMMA TILLGÅNGAR		151 846 123	152 551 088

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 979 990	138 979 990
Fond för yttre underhåll		1 920 132	1 076 167
Summa bundet eget kapital		140 900 122	140 056 157
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 737 505	-6 494 799
Årets resultat		-868 110	-398 741
Summa ansamlad förlust		-8 605 615	-6 893 540
SUMMA EGET KAPITAL		132 294 507	133 162 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 250 000	18 475 000
Summa långfristiga skulder		6 250 000	18 475 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 225 000	100 000
Leverantörsskulder		160 469	19 954
Skatteskulder		626 465	601 984
Övriga kortfristiga skulder		2 949	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	286 733	191 533
Summa kortfristiga skulder		13 301 616	913 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 846 123	152 551 088

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-191 242	275 468
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	995 712	730 068
	804 470	1 005 536
Erhållen ränta	6 711	20 018
Erlagd ränta	-620 321	-697 283
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190 860	328 271
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 903	-123 987
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	199 887	13 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 844	217 458
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	178 844	117 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 072 902	1 955 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 251 745	2 072 902

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Seaside Värmdö 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 vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,55 %
Fasader	3,55 %
Balkonger	1,97 %
Fönster	1,97 %
Stamledningar VA	2,53 %
Stamledningar Värme	1,36 %
Styr & övervakning	8,86 %
El	2,53 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 729 536	1 729 536
Vatten, moms	257 320	202 635
Påminnelseavgift	420	240
Pantsättningsavgift	5 262	0
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	1 666	490
Vidarefakturerade kostnader	-518	12 989
Öres- och kronutjämning	4	1
Summa	1 998 100	1 947 324

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	17 150
Sotning	0	681
Besiktningar	8 095	7 744
Brandskydd	0	682
Gårdkostnader	5 698	3 864
Gemensamma utrymmen	0	379
Snöröjning/sandning	5 286	15 876
Förbrukningsmaterial	5 182	3 194
Summa	24 261	49 570

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	19 953
Elinstallationer	0	21 020
Vattenskada	62 429	5 643
Skador/klotter/skadegörelse	-100	0
Summa	62 329	46 616

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	7 364	10 618
Vatten	304 689	244 953
Sophämtning/renhållning	1 996	0
Grovsopor	5 282	4 730
Summa	319 331	260 301

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 578	21 195
Markhyra/vägavgift/avgälder	105 171	72 000
Fastighetsskatt	322 368	304 800
Korr. fastighetsskatt	-703	0
Summa	512 414	397 995

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 080	1 240
Juridiska åtgärder	82 125	6 775
Inkassokostnader	1 388	518
Revisionsarvoden extern revisor	47 001	48 125
Styrelseomkostnader	115	589
Fritids och trivselkostnader	1 949	919
Föreningskostnader	28 469	3 247
Förvaltningsarvode enl avtal	62 337	59 815
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	7 056	1 720
Administration	2 817	11 476
Konsultkostnader	13 522	48 578
Övriga externa kostnader	87	2 298
Summa	257 119	187 306

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	13 993	0
Arbetsgivaravgifter	4 183	0
Summa	18 176	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	683 305	694 227
Dröjsmålsränta	274	0
Summa	683 579	694 227

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 349 585	158 349 585
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 349 585	158 349 585
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 300 893	-7 570 825
Årets avskrivning	-995 712	-730 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 296 605	-8 300 893
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	149 052 980	150 048 692
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 342 663</i>	<i>85 342 663</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 072 000	75 072 000
Taxeringsvärde mark	71 972 000	71 972 000
Summa	147 044 000	147 044 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	324 316	318 381
Transaktionskonto	1 013 791	914 088
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 396 498	2 302 769

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	27 362	29 286
Förutbet försäkr premier	65 968	63 588
Förutbet räntor	42 028	0
Upplupna intäkter	56 094	0
Summa	191 452	92 874

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-05-25	3,71 %	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2026-08-25	2,73 %	4 725 000	4 825 000
SBAB	2027-09-10	4,05 %	6 250 000	6 250 000
Summa			18 475 000	18 575 000
Varav kortfristig del			12 225 000	100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 975 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	273	265
Uppl kostn el	917	902
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	89 863	26 605
Uppl kostnad arvoden	13 993	6 993
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 199	0
Förutbet hyror/avgifter	159 488	156 768
Summa	286 733	191 533

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Värmdö

Amelie Stierna Sillén
Styrelseledamot

Anette Monica Linnéa Böe
Ordförande

Danielle Nyby-Christensen
Styrelseledamot

Magnus Nordberg
Styrelseledamot

Mikael Tillander
Styrelseledamot

Victor Brohmé
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 19:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.04.2026 07:43

DOCUMENT ID:

SkaD0F46Zg

ENVELOPE ID:

S1aPAFVa-x-SkaD0F46Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Seaside Värmdö, 769615-0759 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

def96cc08382328cdf7f95645971ca0e873b5adb01bdc51a4f19a958fcc438ec0e581dcbaf71338f5fd9a4e2978b1abcfd1331acaf3ddb59304c74cd553eb45

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. VICTOR BROHMÉ victor_bro@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:51 21.04.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.181
2. MIKAEL TILLANDER tillandermikael@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:08 21.04.2026 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.48.12
3. Magnus Nordberg magnus@nordberg.ws	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:08 21.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.18
4. AMELIE STIERNA SILLÉN amelie.stierna@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:27 21.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.111
5. Danielle Nyby-Christensen danielle.nybychristensen@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:01 21.04.2026 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.41.149
6. Anette Monica Linnéa Bøe anette.boe@nacka.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:31 21.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.14.7
7. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:29 21.04.2026 19:29	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.10.8

* 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 Seaside Värmdö

Org.nr 769615-0759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Seaside Värmdö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Seaside Värmdös 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Seaside Värmdö 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. 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 trygghande 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 19:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.04.2026 07:43

DOCUMENT ID:

Hy-TwCYNaWx

ENVELOPE ID:

B1TDCFE6bg-Hy-TwCYNaWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Seaside Värmdö 2025-12-31 utan anmärkning.pdf

2 pages

SHA-512:

68184c38c7348edf4041b2538b1ae1b4ac455a7b2ef9c8d613d6b68d4484c0dca24d65225df0972bd198529a4b9

4999b44f1efa8c3431efbc400e2a213cc802b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Magnusson Dahl	Signed	21.04.2026 19:28	eID	Swedish BankID
johan.dahl@kvadratrevision.se	Authenticated	21.04.2026 19:28	Low	IP: 46.252.10.8

* 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