

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

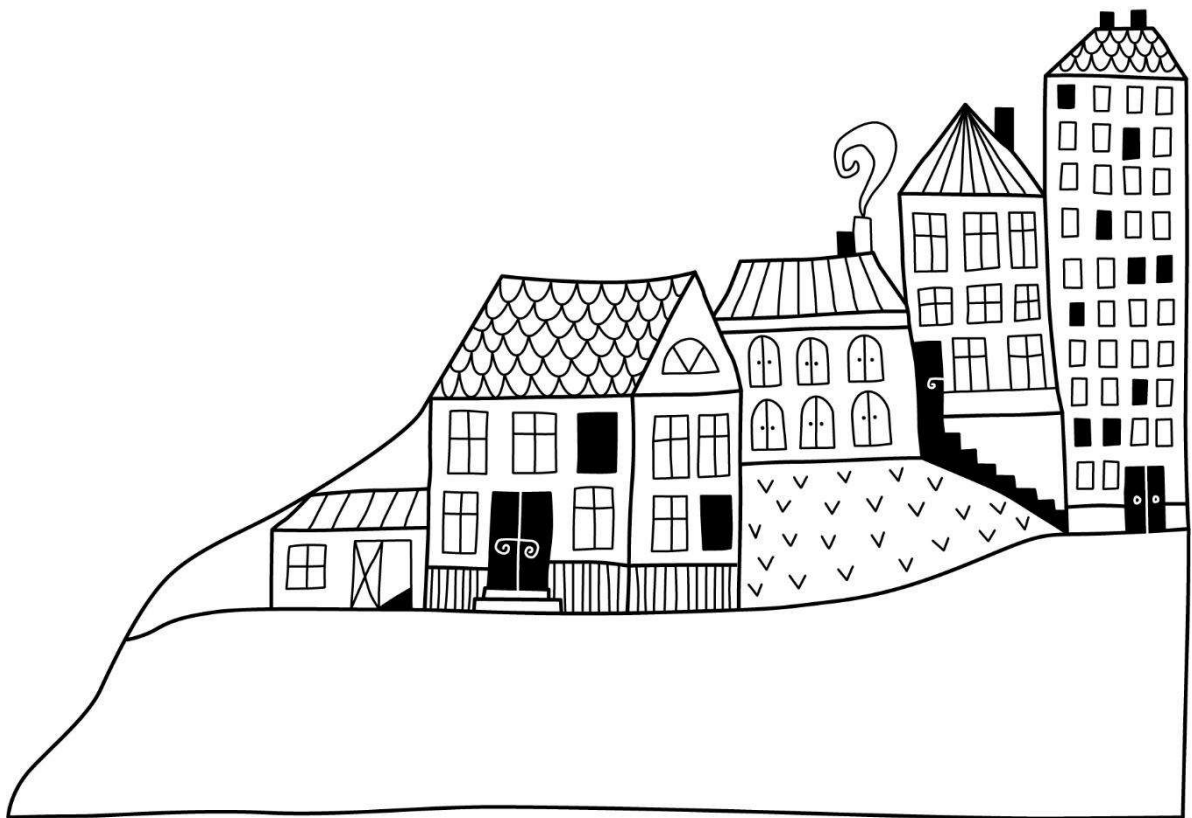
Brf Sjöstaden i Alingsås  
Org nr: 769633-5442



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöstaden i Alingsås  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

Föreningen gör en större förlust än föregående år då kostnader för reparation och underhåll varit högre dock är resultatet 431 tkr bättre än budget. Föreningen har ett positivt kassaflöde på 2 Msek.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 817 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 166 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 239 kvm vilket motsvarar 53 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vimpeln 4 i Alingsås kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 95 lägenheter, 2 st övernattningslägenheter, 2 st gemensamhetslokaler samt 2 st affärslokaler. Byggnaderna är uppförda 2017-2019. Fastighetens adress är Gerdskas Strand 1-25.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total bostadsarea	7 417 m <sup>2</sup>
Lokalarea, affärslokaler	239 m <sup>2</sup>
Lokalarea, gemensamhetslokaler och övernattningslägenheter	155 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	206 057 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	197 136 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 262 tkr och planerat underhåll för 303 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 4 303 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 430 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 970 tkr. Aktuell underhållsplan är upprättad i september 2025.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, inredning	2020-2022
Installationer EL Takterass	2022
Huskropp utvändigt	2022
Installationer	2023
Balkong och terrassarbete	2023
Markytor, kantstöd och plantering	2023
Installationer ventilation	2024
Huskropp utvändigt tvätt av tak	2024

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	19 250
Installationer Hissar, porttelefon	189 827
Huskropp utvändigt fasad	93 750

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2026	OVK-besiktning FT/FTX-system

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Melin	Ordförande	2026
Lisbeth Schildt	Sekreterare	2027
Kent Kierdorf	Vice ordförande	2027
Helene Lidevi Särkijärvi	Kassör	2026
Mikael Svensson	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Hultberg	Suppleant	2027
Christina Helsén	Suppleant	2026
Margareta Levegård	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azets Revision och Rådgivning AB Elin Andersson	Auktoriserad revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Falk	2026
Björn Anderson	2027
Mari-Ann Krantz	2027

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025-01-01 höjde föreningen årsavgifterna med 3 % och debiterade vattenavgifter med 5 %.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften, förråd samt p-platser med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 666	7 442	7 221	6 180	6 045
Resultat efter finansiella poster*	-1 651	-1 258	-1 743	-1 374	-1 029
Soliditet %*	77	77	77	77	76
Likviditet %	6	6	5	11	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	81	81	82	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	860	833	808	692	690
Energikostnad kr/kvm*	192	175	153	125	127
Sparande kr/kvm*	191	202	168	205	251
Skuldsättning kr/kvm*	12 749	12 809	13 001	13 067	13 332
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 427	13 489	13 692	13 762	14 319
Räntekänslighet %*	15,6	16,2	16,9	19,9	20,8

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2025. Föreningen höjer årligen avgiften samt gör extraamorteringar av lån för att minska räntekostnader.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	346 777 870	2 842 154	-11 726 461	-1 258 007
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 258 007	1 258 007
Reservering underhållsfond		970 000	-970 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-302 827	302 827	
Årets resultat				-1 651 009
<b>Vid årets slut</b>	<b>346 777 870</b>	<b>3 509 327</b>	<b>-13 651 641</b>	<b>-1 651 009</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 984 468
Årets resultat	-1 651 009
Årets fondreservering enligt stadgarna	-970 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	302 827
<b>Summa</b>	<b>-15 302 651</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 15 302 651**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 665 517	7 441 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 462	193 226
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 783 978</b>	<b>7 634 928</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 853 468	-2 268 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 262 111	-1 173 211
Personalkostnader	Not 6	-127 598	-115 575
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 816 547	-2 816 547
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 059 724</b>	<b>-6 373 403</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>724 254</b>	<b>1 261 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 432	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 344	34 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 411 040	-2 554 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 375 264</b>	<b>-2 519 533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 651 009</b>	<b>-1 258 007</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 651 009</b>	<b>-1 258 007</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	431 641 328	434 457 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>431 641 328</b>	<b>434 457 875</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>431 641 328</b>	<b>434 457 875</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 374	7 418
Övriga fordringar		39 175	70 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	247 888	416 366
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>292 437</b>	<b>494 355</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 682 951	2 621 701
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 682 951</b>	<b>2 621 701</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 975 388</b>	<b>3 116 056</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>436 616 716</b>	<b>437 573 932</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	346 777 870	346 777 870	
Fond för yttre underhåll	3 509 327	2 842 154	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>350 287 197</b>	<b>349 620 024</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-13 651 642	-11 726 461	
Årets resultat	-1 651 009	-1 258 007	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-15 302 651</b>	<b>-12 984 468</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>334 984 546</b>	<b>336 635 555</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 482 532	51 285 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 482 532</b>	<b>51 285 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	77 102 435	48 766 177
Leverantörsskulder		45 503	151 423
Skatteskulder		61 930	62 720
Övriga skulder	Not 15	535 712	3 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 404 058	669 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>79 149 637</b>	<b>49 653 016</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>436 616 716</b>	<b>437 573 932</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	724 254	1 261 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 816 547	2 816 547
Utdelningar	9 432	
	<b>3 550 234</b>	<b>4 078 073</b>
Erhållen ränta	23 929	33 857
Erlagd ränta	-2 143 503	-2 569 751
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 430 660</b>	<b>1 542 179</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	204 333	-134 719
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	892 826	-655 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 527 820</b>	<b>752 454</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	Not 14	-1 533 027
Upptagna lån	0	33 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-466 570</b>	<b>-1 500 027</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	2 061 250	-747 573
Likvida medel vid årets början	2 621 701	3 369 274
Likvida medel vid årets slut	4 682 951	2 621 701

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 186 888	6 006 480
Hyror, lokaler	553 736	532 332
Hyror, p-platser	750 000	687 483
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-766	-315
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-59 419	-2 996
Rabatter	0	-15 733
Vattenavgifter	192 191	172 743
Debiterad fastighetsskatt-	26 296	26 298
Övriga ersättningar	16 603	35 416
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-6
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 665 517</b>	<b>7 441 702</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	10 602
Övriga rörelseintäkter	115 837	182 624
Försäkringsersättningar	2 625	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>118 462</b>	<b>193 226</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-302 827	-18 312
Reparationer	-262 214	-36 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 570	-31 360
Försäkringspremier	-99 591	-101 273
Kabel- och digital-TV	-250 475	-248 103
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 506
Serviceavtal	-26 250	0
Obligatoriska besiktningar	-2 625	-24 824
Bevakningskostnader	-48 169	-60 909
Snö- och halkbekämpning	-98 826	-104 168
Förbrukningsinventarier	-35 415	-15 748
Vatten	-345 621	-289 373
Fastighetsel	-327 920	-330 554
Uppvärmning	-806 336	-749 471
Sophantering och återvinning	-165 977	-172 515
Förvaltningsarvode drift	-50 653	-80 495
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 853 468</b>	<b>-2 268 069</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-459 684	-442 035
Lokalkostnader	-656 604	-638 924
IT-kostnader	-18 620	-13 599
Arvode, yrkesrevisorer	-25 500	-25 375
Övriga försäljningskostnader	0	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-36 012	-5 542
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 191	-23 780
Representation	-9 281	-6 564
Kontorsmateriel	0	-1 625
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-24	-48
Medlems- och föreningsavgifter	-7 770	-7 770
Konsultarvoden	-7 500	0
Bankkostnader	-7 187	-6 681
Övriga externa kostnader	-15 740	-237
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 262 111</b>	<b>-1 173 211</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-49 000	-34 500
Sammanträdesarvoden	-39 200	-53 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-2 300
Övriga kostnadsersättningar	-5 000	0
Övriga personalkostnader	-975	0
Sociala kostnader	-29 223	-25 775
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-127 598</b>	<b>-115 575</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 816 547	-2 816 547
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 816 547</b>	<b>-2 816 547</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	9 432	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 432</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	26 317	33 907
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	61
Övriga ränteintäkter	-36	940
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 344</b>	<b>34 908</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 410 972	-2 553 903
Övriga räntekostnader	0	-358
Övriga finansiella kostnader	-68	-180
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 411 040</b>	<b>-2 554 441</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	337 985 695	337 985 695
Mark	110 866 489	110 866 489
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>448 852 184</b>	<b>448 852 184</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-14 394 308	-11 577 761
	<b>-14 394 308</b>	<b>-11 577 761</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 816 547	-2 816 547
	<b>-2 816 547</b>	<b>-2 816 547</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-17 210 856</b>	<b>-14 394 308</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>431 641 328</b>	<b>434 457 876</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	320 774 840	323 591 386
Mark	110 866 489	110 866 489

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>206 057 000</b>	<b>197 136 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>171 564 000</i>	<i>157 594 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 493 000</i>	<i>39 542 000</i>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 466	1 051
Förutbetalda försäkringspremier	41 521	41 462
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 542	101 872
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 642	61 752
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	990
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 717	45 087
Förutbetalda hyreskostnader	0	164 151
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>247 888</b>	<b>416 366</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 963 543	860 834
Transaktionskonto	2 719 408	1 760 867
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 682 951</b>	<b>2 621 701</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	99 584 967	100 051 537
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-76 502 037	-48 500 349
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 398	-265 828
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 482 532</b>	<b>51 285 360</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,56%	2027-09-30	22 616 360,00	0,00	133 828,00	22 482 532,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2026-09-30	25 169 000,00	0,00	132 000,00	25 037 000,00
SPARBANKEN	1,43%	2026-12-30	26 116 360,00	0,00	100 371,00	26 015 989,00
NORDEA	2,48%	2026-12-30	26 149 817,00	0,00	100 371,00	26 049 446,00
<b>Summa</b>			<b>100 051 537,00</b>	<b>0,00</b>	<b>466 570,00</b>	<b>99 584 967,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Om flera lån ligger som kortfristiga, ändra till:**

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi NORDEA lån om 26 049 446 kr och Stadshypotek lån om 25 037 000 kr samt Sparbanken lån om 26 015 989 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 15 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	523 630	0
Skuld för moms	12 082	3 547
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>535 712</b>	<b>3 547</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 854	20 988
Upplupna räntekostnader	283 688	16 151
Upplupna driftskostnader	4 276	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 649	2 788
Upplupna elkostnader	26 351	57 078
Upplupna vattenavgifter	83 550	84 575
Upplupna värmekostnader	100 059	73 438
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 053
Upplupna revisionsarvoden	14 250	25 000
Upplupna styrelsearvoden	98 200	66 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 425	14 163
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	734 755	304 116
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 404 058</b>	<b>669 149</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	107 245 000	107 245 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Under 2026 kommer föreningen att gå över till regelverket K3.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-01

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt enligt nedan

---

Anders Melin,

---

Lisbeth Schildt,

---

Kent Kierdorf,

---

Mikael Svensson,

---

Helene Lidevi Särkijärvi

Vår revisionsberättelse har lämnats elektroniskt

---

Elin Andersson  
Auktoriserad revisor  
Azets Revision & Rådgivning AB

---

# Brf Sjöstaden i Alingsås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Sjöstaden i Alingsås i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sjöstaden i Alingsås, org.nr 769633-5442

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjöstaden i Alingsås för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

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:

- o 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. 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.
- o skaffar jag 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 jag (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.
- o 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 BRF Sjöstaden i Alingsås för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

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

Borås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Elin Andersson  
Auktoriserad revisor