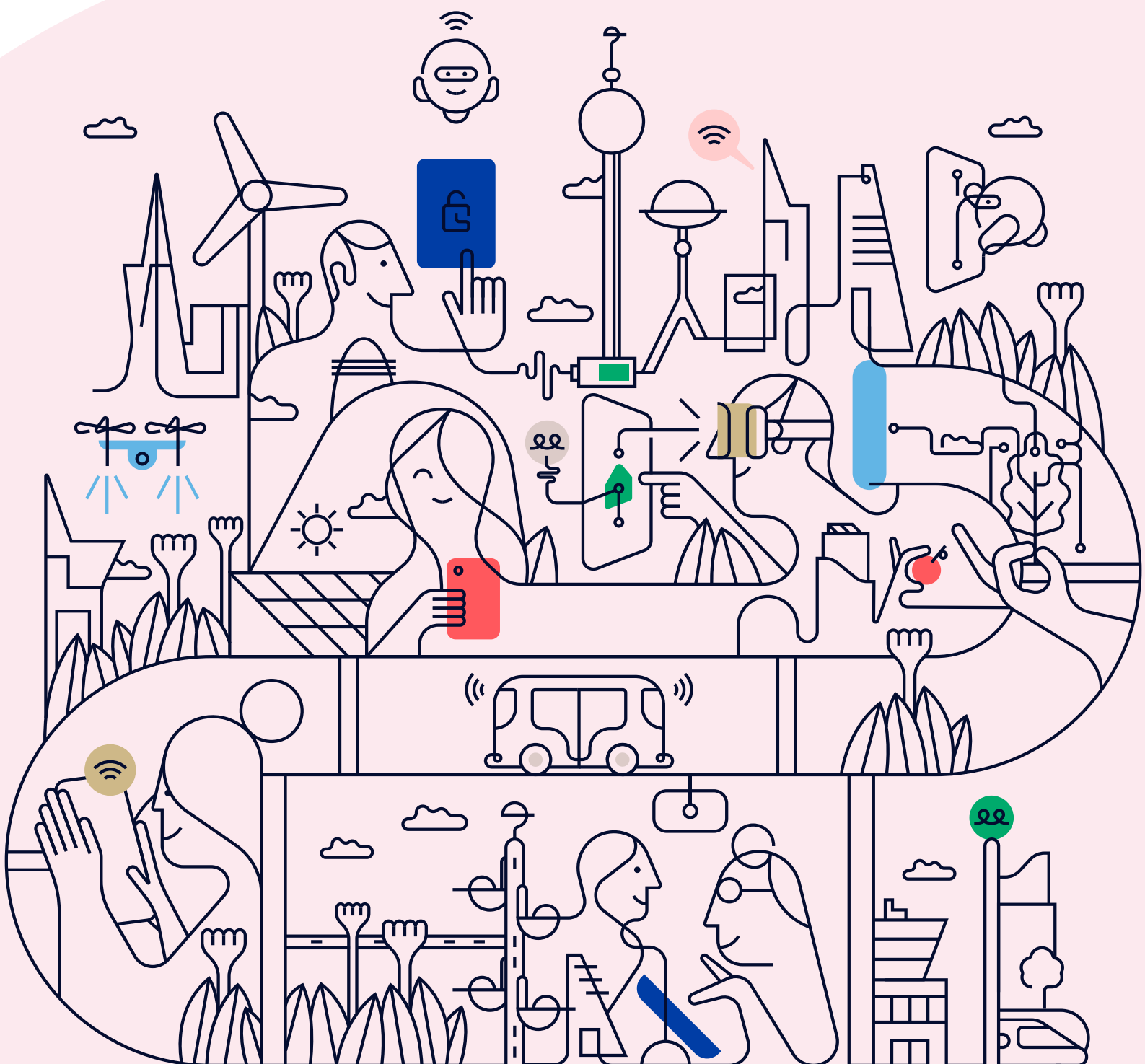




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöallén

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. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbäcka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-22 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
Kolla 1:38	2004	Kungsbäcka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2006 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 3 627 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 627 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tryggve Tuveson	Ordförande
Britt Lundahl	Styrelseledamot
Christer Schölander	Styrelseledamot
Kenth Augustsson	Styrelseledamot
Lars-Åke Fransson	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Hellström
Rolf Lindsten

Firmateckning

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Simon Andersson Auktoriserad revisor Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Tvätt och målning av putsad husfasad samt fuktmätning - Kostnad 761 850
- 2019** ● Tvätt, målning och underhåll av träfasad samt fuktmätning - Kostnad 771 278
Besiktning och reparation av balkongfogar - Kostnad 64 659
- 2022** ● Spolning av köks-och badrumsavloppsledningar - Kostnad 62 101
- 2023** ● Omläggning av dränering- och dagvattenledning mellan Sjöallén 6A och 6B - Kostnad 73 411
- 2025** ● Byte av termostatventiler - Kostnad 44 175
Byte av dörrautomatik - Kostnad 35 000
Konvertering till LED-belysning - Kostnad 35 030

Planerade underhåll

- 2025** ● Injustering av värme
- 2026** ● Byte av mjukfogar i putsade fasader
- 2028** ● Målning av träpanel
Översyn av cykelförråd

Avtal med leverantörer

Drift av billaddare	Spirii
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elförsörjning	Eon
Elhandel	Fortum
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Halland
Fjärrvärme	Statkraft
Hisservice	R/C Hisservice
IMD el, värmestyrning	EcoGuard
Källsortering	Ragn-Sell
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
OVK och underhåll av ventilation	Clima Care
Service och administration, laddpunkter för elbilar	North projects Solution AB
Sophämtning	Renova
Teknisk förvaltning	Kungsrikets Fastighetsförvaltning
TV-avtal, bredband	Telia
Vatten	Kungsbacka kommun

Övrig verksamhetsinformation

En 50-års underhållsplan har tagits fram

De plattsatta gångarna rengjordes under sommaren från beväxning .

I gästlägenheten installerades internetanslutning via fiber.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Elhandeln övergick den 22 november från Vattenfall till Fortum

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 243 745	3 215 559	2 936 914	2 935 196
Resultat efter fin. poster	-796 747	37 299	-52 646	62 478
Soliditet (%)	69	69	69	68
Yttre fond	2 090 202	1 754 785	1 487 911	1 214 595
Taxeringsvärde	71 600 000	77 000 000	77 000 000	77 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	890	883	806	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	99,6	99,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 130	8 293	8 458	8 618
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 130	8 293	8 458	8 618
Sparande / kvm totalyta, kr	145	229	220	270
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	49	24	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	144	103	77
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	38	37	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	231	164	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,30	1,67	-
Räntekänslighet (%)	9,13	9,39	10,49	-

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 el (totalt 100 816 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Förlusten utgörs väsentligen av ökade avskrivningar till följd av ändrade redovisningsprinciper.

Förlusten utgörs också av en planerad anpassning av föreningens likviditet.

Omfattningen av nödvändiga avgiftshöjningar utreds av styrelsen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	46 001 000	-	-	46 001 000
Upplåtelseavgifter	20 933 000	-	-	20 933 000
Fond, yttre underhåll	1 754 785	-	335 417	2 090 202
Balanserat resultat	348 469	37 299	-335 417	50 350
Årets resultat	37 299	-37 299	-796 747	-796 747
Eget kapital	69 074 552	0	-796 747	68 277 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	385 767
Årets resultat	-796 747
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 417
Totalt	-746 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	55 675
Balanseras i ny räkning	-690 721

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	3 243 746	3 215 559
Övriga rörelseintäkter	3	12 264	0
Summa rörelseintäkter		3 256 010	3 215 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 694 641	-1 551 578
Övriga externa kostnader	9	-220 161	-140 571
Personalkostnader	10	-55 105	-55 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 267 164	-793 362
Summa rörelsekostnader		-3 237 071	-2 540 617
RÖRELSERESULTAT		18 939	674 943
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 644	62 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-869 329	-699 821
Summa finansiella poster		-815 685	-637 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-796 747	37 299
ÅRETS RESULTAT		-796 747	37 299

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	95 603 111	96 870 275
Summa materiella anläggningstillgångar		95 603 111	96 870 275
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 603 111	96 870 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 994
Övriga fordringar	14	1 552 252	611 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	189 194	176 567
Summa kortfristiga fordringar		1 741 446	792 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 111 575	2 083 827
Summa kassa och bank		2 111 575	2 083 827
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 853 022	2 876 231
SUMMA TILLGÅNGAR		99 456 132	99 746 505

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 934 000	66 934 000
Fond för yttre underhåll		2 090 202	1 754 785
Summa bundet eget kapital		69 024 202	68 688 785
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		50 350	348 469
Årets resultat		-796 747	37 299
Summa ansamlad förlust		-746 396	385 767
SUMMA EGET KAPITAL		68 277 806	69 074 552
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 609 000	8 599 000
Summa långfristiga skulder		12 609 000	8 599 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 878 000	21 478 000
Leverantörsskulder		265 626	231 506
Skatteskulder		9 018	6 517
Övriga kortfristiga skulder		1 050 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	366 683	356 930
Summa kortfristiga skulder		18 569 327	22 072 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 456 132	99 746 505

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 939	674 943
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 267 164	793 362
	1 286 103	1 468 305
Erhållen ränta	56 788	71 362
Erlagd ränta	-872 633	-698 417
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	470 257	841 249
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 546	-238 842
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 099 678	12 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 550 389	614 689
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-87 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-87 647
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-590 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-590 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	960 389	-72 958
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 612 969	2 685 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 573 357	2 612 969

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöallén 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 parkering, bostadsrättsförsäkring, 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:

Byggnad	10,00 %
Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	8,70 %
Fasader	4,35 %
Balkonger	2,17 %
Fönster	2,17 %
Stamledningar VA	2,90 %
Stamledningar Värme	1,45 %
Styr & övervakning	8,70 %
Ventilation	17,40 %
El	2,90 %
Hissar	5,80 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	3 128 688	3 128 688
El, moms	100 084	74 730
Elintäkter laddstolpe	3 492	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	332
Övriga intäkter	175	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 600	6 300
Pantsättningsavgift	0	573
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	1 764	637
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	3 243 746	3 215 559

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	12 264	0
Summa	12 264	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	197 262	139 936
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 370	14 297
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 883	0
Hissbesiktning	10 168	11 194
Gårdkostnader	8 591	19 846
Gemensamma utrymmen	1 369	1 500
Garage/parkering	17 600	15 400
Snöröjning/sandning	8 576	10 918
Serviceavtal	72 682	27 861
Förbrukningsmaterial	652	5 026
Summa	337 153	245 977

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	73 403	20 514
VVS	10 997	3 275
Värmeanläggning/undercentral	0	9 878
Ventilation	15 406	60 406
Elinstallationer	34 265	61 838
Hissar	0	17 193
Mark/gård/utemiljö	0	29 160
Summa	134 071	202 264

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övernattn./gästlägenhet	11 500	0
VVS	44 175	0
Summa	55 675	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	179 396	179 302
Uppvärmning	501 201	523 104
Vatten	160 559	136 153
Sophämtning/renhållning	76 125	64 644
Summa	917 281	903 203

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 458	41 661
Kabel-TV	15 034	12 300
Bredband	107 285	79 344
Fastighetsskatt	70 684	66 830
Summa	250 461	200 135

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 107
Tele- och datakommunikation	1 125	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 875	16 250
Fritids och trivselkostnader	1 888	3 467
Föreningskostnader	10 608	10 282
Förvaltningsarvode enl avtal	93 899	90 132
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	0	860
Administration	5 432	3 080
Konsultkostnader	79 870	9 375
Bostadsrätterna Sverige	5 610	0
Summa	220 161	140 571

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	5 105	5 105
Summa	55 105	55 105

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	869 329	699 821
Summa	869 329	699 821

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 023 270	106 856 470
Årets inköp	0	166 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 023 270	107 023 270
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 152 995	-9 359 633
Årets avskrivning	-1 267 164	-793 362
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 420 159	-10 152 995
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 603 111	96 870 275
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	18 000 000
Summa	71 600 000	77 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	79 153
Årets investeringar	0	109 559
Omfört till Byggnad	0	-188 712
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	90 089	29 725
Momsavräkning	0	52 976
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	381	0
Transaktionskonto	1 460 968	456 504
Borgo räntekonto	814	72 638
Summa	1 552 252	611 842

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 049	38 498
Förutbet fast skötsel	63 646	69 968
Förutbet försäkr premier	14 518	13 889
Förutbet kabel-TV	3 780	3 690
Förutbet bredband	26 235	25 163
Upplupna intäkter	42 966	22 215
Upplupna ränteintäkter	0	3 144
Summa	189 194	176 567

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-01-30	2,72 %	12 729 000	12 839 000
Handelsbanken	2026-04-30	3,83 %	8 599 000	8 839 000
Handelsbanken	2026-06-01	2,48 %	8 159 000	8 399 000
Summa			29 487 000	30 077 000
Varav kortfristig del			16 878 000	21 478 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 287 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	292	284
Uppl kostn el	18 582	15 471
Uppl kostnad Värme	81 111	77 147
Uppl kostn räntor	0	3 304
Uppl kostn vatten	5 974	0
Förutbet hyror/avgifter	260 724	260 724
Summa	366 683	356 930

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 897 000	39 897 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 2 februari togs driften av elbils laddningen över av ChargeNode.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Kungsbacka

Tryggve Tuveson
Ordförande

Britt Lundahl
Styrelseledamot

Christer Schölander
Styrelseledamot

Kenth Augustsson
Styrelseledamot

Lars-Åke Fransson
Styrelseledamot

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

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 15:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 00:33

DOCUMENT ID:

SJwNQ9qCbg

ENVELOPE ID:

SJvVQq90be-SJwNQ9qCbg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöallén, 716448-1124 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

393f9a74ce796a44cee37e4cdef32ad74e13d9fc94ec2f9
2be48557dd1f01a341fb0eb4aaa04f0297a29b29b905a5f
a157b4f7c8ef795998993bcfc0ba2fbb1b

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. Anders Tryggve Tuveson tryggve.tuveson@telia.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:24 08.05.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.61.236
2. KENTH ARVID AUGUSTSSON kentaug@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:53 08.05.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 79.144.244.67
3. Lars-Åke Fransson larsake.fransson@telia.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:01 08.05.2026 06:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.157.61
4. Christer Schölander christer.scholander@telia.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:11 08.05.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.152.175
5. BRITT SIGNE ELISABETH LUNDAHL lundahlbibbi@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:35 08.05.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
6. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:12 08.05.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

* 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 Sjöallén

Brf Sjöallén

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöallén för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 Brf Sjöallén för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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 gransknings-åtgärder 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, 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 15:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 00:33

DOCUMENT ID:

ryv4m5c0Zg

ENVELOPE ID:

B1DNQc90Wl-ryv4m5c0Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sjöallén.pdf

2 pages

SHA-512:

6b883ed7a099a6b1e736daa55e2ae1dc7409faca4d2c11
56315be1b93fb5f5d97b14010bbf5a51e62816e1c0ee9
f5f9fac17acbc0241e4f305f63f50ab98a5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	08.05.2026 15:11	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	08.05.2026 15:11	Low	IP: 91.195.154.82

* 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