



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aludden Strand

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. 5
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 Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-15 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
Aludden 1:81	2000	Sigtuna
Aludden 1:82	2000	Sigtuna

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 10 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 6 441 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 086 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Åke Björling	Ordförande
Anton Axén	Suppleant
Elsa Maria Charlotte Elfström	Styrelseledamot
Gunilla Möllerswärd	Styrelseledamot
Jan Nils Håkan Sehlberg	Styrelseledamot
Maria Dorais	Styrelseledamot
Nane Kvillsäter	Styrelseledamot

Valberedning

Christer Lokind, Inger Christensén och Kerstin Adolfsson Rydell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johan Grahn Revisor Baker Tilly Uppsala AB
Lars Bertil Stefan Åstrand Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-30. Uppdatering av stadgar, beslut nr.2.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 25 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- Byte av takfläktar - Byts fortlöpande efter behov.
Elstambyte - Ej aktuellt kommande 10 årsperiod
Rörstambyte - Ej aktuellt kommande 10 årsperiod
- 2013** ● Installerat bergvärme
Inrättat källsortering och markbehållare för matavfall och osorterat hushållsavfall
- 2013-2018** ● Renoverat samlingslokal, byggt övernattningsrum, bastu & gym samt bytt ventilationssystem i kvartershuset - Samlingslokal ommålad och nya möbler 2018.
- 2014-2015** ● Bytt all ytterbelysning till LED-lampor och kompletterat med fler lyktstolpar
- 2015** ● Bytt all skyltning
- 2016** ● Bytt låssystem - Nya lås till soprum, cykelförråd och fastighetsskötare
Uppgraderat bokningssystem för tvättstugor, samlingslokal, gym/bastu och gästrum
- 2017** ● Borttagning av mossa på takpannor - Behandlat takpannor mot mossa och bytt trasiga takpannor.
- 2017-2019** ● Byte hängrännor och stuprör
- 2018** ● Spolning av avloppsrör och stammar
- 2019-2020** ● Slutfört utbyggnad av bergvärmeanläggning. - Borrat 7 nya energibrunnar 320 meter djupa, kompletterat med en värmepump, utökad utrustning med cirkulationspumpar, ny rördragning m.m.

- 2020** ● OVK utförd - Åtgärdat ej tillåtna installationer.
Genomfört radonmätning i samtliga lgh i markplan samt utvalda på övervåning.
Installerat vattenutkastare vid två huslängor.
Anlagt vattenledning och installerat v-vattenberedare och utslagsvask i källsorteringen.
- 2020-2021** ● Markanläggning - Ny planteringsyta, ny gräsmatta, optimerat gårdarna för effektiv trädgårdsskötsel.
- 2020-2022** ● Förberett elsystem för laddning av el/hybridbil. - Ny elkabel mellan uc och elcentral i garage för ökad kapacitet. 2 laddboxar med dubbla uttag installerade. Framdragning av ny elkabel till parkering och garage och installation av wifi för avläsning av elförbrukning till laddstolpar görs våren 2022.
- 2020-2023** ● Anlagt rännदार och lagt om markplattor för bättre dagvattenflöde. - Återstår 5 plattor att renovera.
- 2021-2022** ● Bytt ut 2 uttjänta häckar i brandgatan. - Återstår att byta 2-3 häckar.
Bytt skadad väggpanel, fönster- och dörrfoder på 3 husgavlar. - Återstår renovering av 3 husgavlar.
- 2022** ● Spolning av avloppsrör och stammar.
- 2022-2023** ● Laddboxar på uteparkering - Slutfört installation av 10 laddplatser.
- 2024** ● Omfattande lagning av skadad väggpanel
- 2025** ● Taken kontrollerade 2025 med bra resultat och förväntad livslängd till minst 2035. Fortsatt årlig kontroll för ev. skador.

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Ommålning av fasad 2026/27 med byte av skadad väggpanel.
- 2027** ● Rengöring och behandling takpannor

Avtal med leverantörer

Alight	Jourtjänst värmesystem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Jourtjänst	Bravida
Tele2	Gruppavtal digital-TV, bredband och telefoni

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förberedelse inför byte till K3 redovisning och ny 50-årig underhållsplan.

Förändringar i avtal

Underhållsplan 2025 - 2074 licens direkt av Planica med teknisk support från utvalda konsulter.

Omförhandling av gruppavtal med Tele2 för bredband och TV görs 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 671 136	5 406 430	5 039 820	4 941 103
Resultat efter fin. poster	-153 957	-483 093	-117 071	74 072
Soliditet (%)	45	45	46	45
Yttre fond	2 471 685	2 972 142	2 602 090	2 238 637
Taxeringsvärde	102 257 000	109 311 000	109 311 000	109 311 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	820	784	733	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	93,5	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 636	5 683	5 717	5 768
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 123	5 165	5 197	5 768
Sparande / kvm totalyta, kr	167	185	179	220
Elkostnad / kvm totalyta, kr	115	43	8	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	21	87	89	75
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	34	30	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	164	127	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	2,17	1,89	1,33
Räntekänslighet (%)	6,87	7,24	7,80	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under 2025 har vi gjort underhållsinsatser av akut karaktär till ungefär samma nivå som underskottet. Vi följer en underhållsplan och ekonomin är god då föreningen har gott om likvida medel och inte är i behov av att uppta nya lån. Positivt kassaflöde och summan avskrivningar överstiger underskottet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	24 244 383	-	-	24 244 383
Upplåtelseavgifter	10 382 492	-	-	10 382 492
Fond, yttre underhåll	2 972 142	-587 457	87 000	2 471 685
Balanserat resultat	-4 426 997	104 363	-87 000	-4 409 633
Årets resultat	-483 093	483 093	-153 957	-153 957
Eget kapital	32 688 927	0	-153 957	32 534 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 331 633
Årets resultat	-153 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 000
Totalt	-4 563 590

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	216 363
Balanseras i ny räkning	-4 347 227

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	5 671 136	5 406 430
Summa rörelseintäkter		5 671 136	5 406 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 277 617	-3 535 922
Övriga externa kostnader	8	-425 940	-325 676
Personalkostnader	9	-283 110	-269 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 119 720	-1 205 167
Summa rörelsekostnader		-5 106 388	-5 336 074
RÖRELSERESULTAT		564 748	70 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116 308	241 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-835 013	-795 344
Summa finansiella poster		-718 705	-553 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 957	-483 093
ÅRETS RESULTAT		-153 957	-483 093

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	59 826 728	61 438 696
Markanläggningar	12	428 266	460 678
Maskiner och inventarier	13	575 998	51 338
Summa materiella anläggningstillgångar		60 830 992	61 950 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 830 992	61 950 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 454	19 678
Övriga fordringar	14	1 675 699	1 629 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	139 882	96 233
Summa kortfristiga fordringar		1 847 035	1 745 267
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 072 098	8 955 893
Summa kassa och bank		9 072 098	8 955 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 919 133	10 701 160
SUMMA TILLGÅNGAR		71 750 126	72 651 872

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 626 875	34 626 875
Fond för yttre underhåll		2 471 685	2 972 142
Summa bundet eget kapital		37 098 560	37 599 017
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 409 633	-4 426 997
Årets resultat		-153 957	-483 093
Summa ansamlad förlust		-4 563 590	-4 910 090
SUMMA EGET KAPITAL		32 534 970	32 688 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 675 000	0
Övriga långfristiga skulder		1 884 423	1 972 313
Summa långfristiga skulder		11 559 423	1 972 313
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 626 013	36 601 013
Leverantörsskulder		172 137	615 495
Skatteskulder		16 870	11 510
Övriga kortfristiga skulder		111 928	120 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	728 785	642 541
Summa kortfristiga skulder		27 655 733	37 990 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 750 126	72 651 872

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	564 748	70 356
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 119 720	1 205 167
	1 684 468	1 275 523
Erhållen ränta	116 308	241 895
Erlagd ränta	-793 192	-815 206
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 007 584	702 212
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 416	-75 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-401 721	620 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	538 448	1 247 092
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 980	1 998
Amortering av lån	-403 870	-328 870
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-387 890	-326 873
ÅRETS KASSAFLÖDE	150 558	920 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 581 804	9 661 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 732 361	10 581 804

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aludden Strand 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 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:

Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	7,81 %
Fasader	1,95 %
Fönster	3,91 %
Stamledningar VA	3,91 %
Stamledningar Värme	1,95 %
Styr & övervakning	3,91 %
Ventilation	2,60 %
El	3,12 %
Markanläggningar	5,00 - 5,01 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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	5 119 344	5 052 520
Hysesintäkter garage	227 592	215 364
Hysesintäkter p-plats	68 940	55 044
Bredband	163 625	0
Fast tillägg elbilsladdning	1 104	2 576
Elintäkter laddstolpe moms	56 152	48 587
Övriga intäkter	0	3 000
Övernattnings-/gästlägenhet	20 460	11 250
Påminnelseavgift	360	480
Pantsättningsavgift	2 940	6 255
Överlåtelseavgift	7 350	10 031
Administrativ avgift	3 283	1 323
Öres- och kronutjämning	-14	-0
Summa	5 671 136	5 406 430

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	271 950	300 325
Fastighetsskötsel gård enl avtal	333 313	321 887
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	132 563	45 600
Städning enligt avtal	24 395	27 050
Städning utöver avtal	0	1 160
Besiktningar	21 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 900
Brandskydd	12 504	4 593
Gårdkostnader	24 400	18 822
Gemensamma utrymmen	3 382	3 800
Sophantering	11 438	5 813
Garage/parkering	0	53 584
Snöröjning/sandning	115 769	186 939
Serviceavtal	40 366	47 212
Fordon	48	62
Förbrukningsmaterial	29 794	41 949
Summa	1 020 923	1 065 695

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 358	0
Tvättstuga	12 784	5 969
Dörrar och lås/porttele	14 279	10 040
VVS	4 719	10 296
Värmeanläggning/undercentral	3 020	0
Ventilation	10 876	23 296
Elinstallationer	32 874	17 370
Tak	7 875	0
Fönster	3 828	5 386
Mark/gård/utemiljö	11 720	0
Garage/parkering	0	5 074
Vattenskada	21 212	0
Summa	137 545	77 431

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	11 000	0
VVS	5 113	0
Ventilation	111 789	134 328
Tak	61 079	0
Fasader	27 382	453 129
Summa	216 363	587 457

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	816 601	307 866
Uppvärmning	150 865	616 042
Vatten	259 634	241 404
Sophämtning/renhållning	135 220	131 581
Summa	1 362 320	1 296 894

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	102 368	145 582
Fordonsförsäkring	380	1 090
Kabel-TV	262 812	194 435
Bredband	5 796	5 678
Fastighetsskatt	169 110	161 660
Summa	540 466	508 445

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 689	4 059
Tele- och datakommunikation	9 146	14 928
Juridiska åtgärder	28 875	1 438
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	38 300	28 050
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	41 118	2 826
Föreningskostnader	15 017	44 560
Förvaltningsarvode enl avtal	145 088	138 682
Överlåtelsekostnad	14 406	14 042
Pantsättningskostnad	4 410	8 600
Korttidsinventarier	0	11 175
Administration	25 861	28 897
Konsultkostnader	92 238	27 619
Bostadsrätterna Sverige	7 330	0
Summa	425 940	325 676

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 750	237 250
Övriga arvoden	12 200	0
Arbetsgivaravgifter	35 160	32 059
Summa	283 110	269 309

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	834 973	795 344
Kostnadsränta skatter och avgifter	40	0
Summa	835 013	795 344

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 005 339	75 005 339
Omklassificering	-776 182	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 229 157	75 005 339
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 566 642	-12 412 559
Årets avskrivning	-835 786	-1 154 083
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 402 428	-13 566 642
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 826 728	61 438 696
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 025 257</i>	<i>13 025 257</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 096 000	76 073 000
Taxeringsvärde mark	26 161 000	33 238 000
Summa	102 257 000	109 311 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	647 581	647 581
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	647 581	647 581
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-186 903	-154 491
Årets avskrivning	-32 412	-32 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-219 315	-186 903
Utgående restvärde enligt plan	428 266	460 678

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	605 479	605 479
Omklassificering	776 182	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 381 661	605 479
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-554 141	-535 469
Årets avskrivning	-251 522	-18 672
Utgående ackumulerad avskrivning	-805 663	-554 141
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	575 998	51 338

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 408	3 445
Övriga kortfristiga fordringar	5 028	0
Transaktionskonto	1 660 263	1 625 910
Borgo räntekonto	0	1
Summa	1 675 699	1 629 356

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 993	24 901
Förutbet försäkr premier	51 183	0
Förutbet kabel-TV	66 591	65 703
Förutbet bredband	483	483
Upplupna intäkter	-368	5 146
Summa	139 882	96 233

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-07-30	2,55 %	8 450 000	8 750 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,57 %	8 916 279	8 916 279
Handelsbanken	2027-09-30	2,66 %	9 675 000	9 675 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,57 %	9 259 734	9 259 734
Summa			36 301 013	36 601 013
Varav kortfristig del			26 626 013	36 601 013

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 801 013 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	10 387	488
Uppl kostn el	160 453	107 937
Uppl kostnad Värme	0	34 249
Uppl kostn räntor	91 366	49 545
Förutbet hyror/avgifter	466 579	450 322
Summa	728 785	642 541

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 994 000	42 994 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Sigtuna

Lars-Åke Björling
Ordförande

Elsa Maria Charlotte Elfström
Styrelseledamot

Gunilla Möllerswärd
Styrelseledamot

Jan Nils Håkan Sehlberg
Styrelseledamot

Maria Dorais
Styrelseledamot

Nane Kvillsäter
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Uppsala AB
Johan Grahn
Revisor

Lars Bertil Stefan Åstrand
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 13:54

DOCUMENT ID:

rJlbyisonZx

ENVELOPE ID:

SJZysjijnWI-rJlbyisonZx

DOCUMENT NAME:

Brf Aludden Strand, 716419-7993 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ca976cef77572169de00675443109dd46163dd4fbed65c
c24e32d43a2b684cda2c04c350050c9fcef0c3777137cf
70ba38689ed5d05840cd7415ba2c3e4decf

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. Lars-Åke Björling lasse.bjorling@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:08 14.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.200.172
2. Jan Nils Håkan Sehlberg ohv96@me.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:52 14.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.36.112
3. MARIA DORAIS maria.doraisnow@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:00 14.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.13.238
4. GUNILLA MÖLLERSWÄRD gunilla.mollersward@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:55 14.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.126
5. Elsa Maria Charlotte Elfström Lottastenos@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 07:17 14.04.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.13.154
6. NANE JAN-STEFAN KVILL SÄTER sonamax@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:39 15.04.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.169.176
7. JOHAN GRAHN johan.grahn@revisorshuset- uppsala.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:11 15.04.2026 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 4.225.217.51
8. Lars Bertil Stefan Åstrand lars.astrand@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:35 15.04.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.38.199

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

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 Bostadsrättsföreningen Aludden Strand

Org.nr 716419-7993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aludden Strand 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) Och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Aludden Strand för räkenskapsåret 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Signeringsdag enligt vår digitala signatur nedan

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Lars Åstrand
Utsedd av föreningen



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 13:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 13:54

DOCUMENT ID:

SJZkisjnZg

ENVELOPE ID:

ryZ1sji3Wg-SJZkisjnZg

DOCUMENT NAME:

Revb för signering Aludden 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

77c4c583d6e4336b6e4cc4014fd990e7cb06c71f960c9fc
a24bba20b0a377c416ae1413f7b1c6ecd9d944ea2a1731
a230eca675138db715137a5338c664f4fc4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Bertil Stefan Åstrand lars.astrand@outlook.co m	Signed Authenticated	15.04.2026 13:12 15.04.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.38.199
2. JOHAN GRAHN johan.grahn@revisorshus et-uppsala.se	Signed Authenticated	15.04.2026 13:12 15.04.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 4.225.217.51

* 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