

Årsredovisning 2025

Brf Sadesärlan 6

769621-2005



BkdC_eB6-e-HkYAdgBpWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sadesärlan 6

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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom ett långsiktigt samarbete med Selvaag Pluss Service AB som tillhandahåller boendeservice.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-08 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
Sadesärlan 7	2014	Stockholm
Sadesärlan 8	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 7 331 kvm och 5 lokaler om 719 kvm samt övrig lokalyta/garageyta om 1 159 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 549 kvm enligt taxeringsbesked.

Lägenhetsfördelning:

2 rok - 20 st
3 rok - 16 st
4 rok - 36 st
5 rok - 3 st
6 rok - 2 st

I samband med tillval eller efter tillträde kan rumsindelningen ha förändrats.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren. Föreningen har utrymmen för återvinning, hushållssopor och matavfall samt cykel- och barnvagnsförråd.

Boendeservice:

Föreningens gemensamhetsutrymmen på 350 kvadratmeter inrymmer en bemannad lounge med festlokal, kök, gym, konferensrum och gästrum. Loungen ansluter till en 200 kvadratmeter stor terrass.

Selvaag Pluss Service AB ansvarar för föreningens gemensamhetsutrymmen och tillhandahåller bastjänster och tilläggstjänster. Boendeservice med tillgång till gemensamhetsutrymmen och basservice är inkluderat i lägenheternas månadsavgift.

Garage:

Föreningen har i egna garage 47 garageplatser, 44 för bilar och 3 för motorcyklar, för uthyrning till medlemmar. 32 av platserna är försedda med laddstationer.

Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Restaurang	99 m ²	2027-03-31
Restaurang	70 m ²	2026-05-31
Restaurang	100 m ²	2028-09-30
Servicearea	350 m ²	2033-05-31
Garage	1600 m ²	-----

Styrelsens sammansättning

Annika Kristina Thunberg	Ordförande
Charlotte Marie Björk	Styrelseledamot
Klas Johan Tollstadius	Styrelseledamot
Lars Bengt Erik Johansson	Styrelseledamot
Mikael Wenngren	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Anders Bergholtz	Internrevisor	
Ola Olsson	Revisor	Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-28. Ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som sträcker sig till 2044. En mer detaljerad beskrivning av underhåll för nästkommande 15 år uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK
Brunnar Uggelviksgatans terrass
- 2025** ● Ny armatur trapphus
Radonmätning
Underhåll galler garagegolv

Planerade underhåll

- 2026** ● Underhållsmålning metallstaket
Rengöring ventilationskanaler
- 2027** ● Underhåll hissar

Avtal med leverantörer

Bredband och Tv	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Delagott AB
Garageportar	Assa Abloy AB
Hissar	Kone AB
Individuell elmätning	Infometric AB
Larmtjänster lägenheter	Verisure

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 328 297	8 017 271	7 630 000	7 689 000
Resultat efter fin. poster	-3 303 417	-2 388 182	-3 078 121	-2 818 000
Soliditet (%)	90	91	90	90
Taxeringsvärde	567 575 000	619 400 000	619 400 000	619 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	774	661*	661*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,0	70,75	63,5*	63,0*
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 912	7 913	8 224	8 604
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 074	6 074	6 313	6 605
Sparande / kvm totalyta, kr	120	181	190	158
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	172	149	**
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	0,99	0,67	**
Räntekänslighet (%)	9,88	11,24	12,5	13,0

*Nyckeltalen år 2023-2024 beräknades utan vidaredebiterade kostnader för bredband och el.

**Enl. BFNAR behöver nyckeltal inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas för första gången.

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 483 237 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

Föreningens ekonomi är god med ett positivt kassaflöde. Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Bedömd faktisk värdeminskning är lägre än avskrivningarna.

Föreningen tar inte ut avgifter för att fullt ut

täcka upp för avskrivningar och redovisare därför ett negativt resultat efter avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	590 825 000	-	-	590 825 000
Fond, yttre underhåll	182 038	-	-	182 038
Balanserat resultat	-14 659 337	-2 388 182	-	-17 047 519
Årets resultat	-2 388 182	2 388 182	-3 303 417	-3 303 417
Eget kapital	573 959 519	0	-3 303 417	570 656 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 047 519
Årets resultat	-3 303 417
Totalt	-20 350 936

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	182 038
Att från yttre fond i anspråk ta	-182 038
Balanseras i ny räkning	-20 350 936
	-20 350 936

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	8 328 296	8 017 271
Övriga rörelseintäkter	3	54 361	50
Summa rörelseintäkter		8 382 658	8 017 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 883 405	-4 043 770
Övriga externa kostnader	9	-1 804 576	-2 020 365
Personalkostnader	10	-211 676	-206 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 678 708	-3 678 115
Summa rörelsekostnader		-10 578 365	-9 948 321
RÖRELSERESULTAT		-2 195 707	-1 931 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 686	127 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 139 396	-585 135
Summa finansiella poster		-1 107 710	-457 181
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 303 417	-2 388 182
ÅRETS RESULTAT		-3 303 417	-2 388 182

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	627 305 536	630 984 244
Summa materiella anläggningstillgångar		627 305 536	630 984 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		627 305 536	630 984 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 318	83 819
Övriga fordringar	13	1 757 067	769 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	213 524	313 627
Summa kortfristiga fordringar		2 047 908	1 167 185
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 287 776	1 871 626
Summa kassa och bank		1 287 776	1 871 626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 335 685	3 038 811
SUMMA TILLGÅNGAR		630 641 221	634 023 055

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		590 825 000	590 825 000
Fond för yttre underhåll		182 038	182 038
Summa bundet eget kapital		591 007 038	591 007 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 047 519	-14 659 337
Årets resultat		-3 303 417	-2 388 182
Summa fritt eget kapital		-20 350 936	-17 047 519
SUMMA EGET KAPITAL		570 656 102	573 959 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 500 000	32 500 000
Summa långfristiga skulder		26 500 000	32 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 500 000	25 500 000
Leverantörsskulder		362 202	647 525
Skatteskulder		523 187	588 000
Övriga kortfristiga skulder		48 882	96 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 050 848	731 950
Summa kortfristiga skulder		33 485 119	27 563 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		630 641 221	634 023 055

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 195 707	-1 931 001
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 678 708	3 678 115
Övrigt	0	-912
	1 483 001	1 746 202
Erhållen ränta	31 686	83 000
Erlagd ränta	-1 069 744	-583 000
Erhållen utdelning	0	78 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444 943	1 324 202
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	254 007	428 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-148 069	-372 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	550 881	1 380 202
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 250 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 284 017
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 284 017
ÅRETS KASSAFLÖDE	550 881	346 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 313 828	1 967 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 864 709	2 313 828

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sädesärlan 6 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	5 156 092	5 159 346
Hysesintäkter, lokaler	1 222 052	1 187 236
Hysesintäkter, p-platser	994 942	1 043 035
Kabel-TV/Bredband	230 903	175 560
Intäktsreduktion	-2 400	0
Vatten	32 469	25 505
El	569 887	336 663
Laddboxar	91 083	20 909
Övriga intäkter	33 268	69 017
Summa	8 328 296	8 017 271

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	6 586	50
Erhållna statliga bidrag	47 775	0
Summa	54 361	50

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	115 580	150 796
Besiktning och service	447 895	448 709
Städning	191 144	135 947
Trädgårdsarbete	91 935	70 302
Snöskottning	11 866	36 552
Övrigt	68 327	6 698
Summa	926 747	849 004

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	70 797	0
Soprum/miljöanläggning	12 370	0
Dörrar och lås/porttele	26 322	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 350	0
VA	141 520	36 085
Värme	9 554	9 873
Ventilation	31 081	10 327
El	73 452	6 895
Hissar	13 060	26 104
Staket/grind/terrass	8 748	0
Gård/markytor	1 166	0
Garage och p-platser	19 331	27 954
Försäkringsärende/vattenskada	7 274	0
Summa	416 024	117 237

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	7 656
Trapphus/port/entré	771 630	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	119 438
VA	0	96 379
Ventilation	0	175 913
El	0	28 525
Garage och p-platser	0	5 986
Summa	771 630	433 897

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	796 104	776 061
Uppvärmning	709 431	671 738
Vatten	226 183	200 708
Sophämtning	276 948	160 234
Summa	2 008 666	1 808 741

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	47 615
Fastighetsförsäkringar	125 949	107 662
Bredband	311 361	293 144
Arvode teknisk förvaltning	87 278	92 469
Fastighetsskatt	235 750	294 000
Summa	760 338	834 890

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	39 309	10 250
Övriga förvaltningskostnader	1 608 429	1 685 387
Revisionsarvoden	55 245	49 250
Ekonomisk förvaltning	101 592	97 885
Konsultkostnader	0	177 592
Summa	1 804 576	2 020 365

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	160 577
Övriga arvoden	0	5 824
Sociala avgifter	35 276	35 033
Övriga personalkostnader	0	4 638
Summa	211 676	206 072

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 138 338	583 156
Övriga räntekostnader	1 058	1 979
Summa	1 139 396	585 135

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	669 970 260	669 970 260
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	669 970 260	669 970 260
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 986 016	-35 307 901
Årets avskrivning	-3 678 708	-3 678 115
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 664 724	-38 986 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	627 305 536	630 984 244
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>302 099 460</i>	<i>302 099 460</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	285 575 000	297 000 000
Taxeringsvärde mark	282 000 000	322 400 000
Summa	567 575 000	619 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 134	327 537
Övriga fordringar	152 000	0
Klientmedelskonto Nabo	1 006 802	442 202
Räntekonto Nabo	570 131	0
Summa	1 757 067	769 739

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 172	267 548
Fastighetsskötsel	17 719	19 152
Försäkringspremier	29 539	0
Bredband	78 607	0
Förvaltning	28 487	26 927
Summa	213 524	313 627

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-08-17	2,32 %	13 000 000	13 000 000
Nordea Hypotek	2030-09-18	2,97 %	12 500 000	12 500 000
Nordea Hypotek	2026-06-18	0,71 %	18 500 000	18 500 000
Nordea Hypotek	2027-08-18	2,78 %	14 000 000	14 000 000
Summa			58 000 000	58 000 000
Varav kortfristig del			31 500 000	25 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 000 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 819	-37 396
Städning	5 552	0
El	95 298	102 702
Uppvärmning	91 487	91 267
Utgiftsräntor	113 014	43 362
Vatten	45 392	41 832
Förutbetalda avgifter/hyror	672 286	490 182
Summa	1 050 848	731 950

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 044 000	80 044 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med budgetarbetet för 2026 beslöt föreningens styrelse att höja lägenhetsavgifter samt garageplatshyror med 5% från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

Annika Kristina Thunberg
Ordförande

Charlotte Marie Björk
Styrelseledamot

Klas Johan Tollstadius
Styrelseledamot

Lars Bengt Erik Johansson
Styrelseledamot

Mikael Wenngren
Styrelseledamot

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

Anders Bergholtz
Intern revisor

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 16:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 15:17

DOCUMENT ID:

HkYAdgBpWg

ENVELOPE ID:

BkdC_eB6-e-HkYAdgBpWg

DOCUMENT NAME:

Brf Sädesärlan 6, 769621-2005 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3c3e10930c7c41b9756034ec8db1901c4697f700feb07e
1640b8af36d55c99600ec673062f380db77e9dc82ce7e3
3e424544934cdea88c077fff95da57a73793

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 Mikael Wenngren m_wenngren@yahoo.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:11 22.04.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.128.234
2. Klas Johan Tollstadius klas@tollstadius.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:53 21.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.17.57
3. Lars Bengt Erik Johansson bengt.johansson@johanssonsr.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 06:06 21.04.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.69.27
4. Annika Kristina Thunberg annika.thunberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 06:07 23.04.2026 06:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.46.123
5. Charlotte Marie Björk bjorklotta@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:40 23.04.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.56
6. ANDERS BERGHOLTZ anders.bergholtz@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:03 23.04.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 185.56.180.24
7. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborsevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:56 27.04.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadesärlan 6

Org.nr 769621-2005

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sadesärlan 6 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sadesärlan 6:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sadesärlan 6 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Anders Bergholtz

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 16:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 15:17

DOCUMENT ID:

r1YAOgHaZx

ENVELOPE ID:

BkeOAOLraZe-r1YAOgHaZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sädesärlan

6 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

edf024d7a8651bc6e0fe7cae0f2abe1131a8ddda08c2e58

68c20a0650666aebdb7567c9d8d8c7d960294fa2f7e00c

28698f9998143b3492821c7678599391c1b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS BERGHOLTZ anders.bergholtz@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2026 10:04 23.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 185.56.180.24
2. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	27.04.2026 16:56 27.04.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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