

Årsredovisning 2025

Brf Alléträdet

769615-1401



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alléträdet

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
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 sitt säte i Sollentuna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

På föreningens mark finns tre bostadshus med mellan tre och sex våningsplan samt tillhörande garage- och källarplan. Det finns en variation av lägenhetsstorlekar från två till sex rum där alla har minst en balkong/terrass/uteplats mot i de flesta fall en av de två innergårdarna som omfattar bl a gräsytor/planteringar, sandlåda och fasta utemöbler.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trappgaveln 1	2012	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

I anslutning till innergården mot Engelbrekts väg finns en markkassun för restavfall. Med ingång från Blålockevägen finns föreningens miljörum för matavfall, glas, tidningar, papper, plast, metall, småbatterier och lysrör/smålampor.

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har tecknats hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg. Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 107 bostadsrätter om totalt 8 769 kvm och 2 lokaler om 96 kvm.

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
8 769 kvm	2 287 kvm	11 056 kvm	4 399 kvm

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
23 st	22 st	43 st	15 st	4 st

Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Lokal A1003 - Kemtvätt	49 kvm	2026-10-01
Lokal D1001 - Marcus Holmström Byggt teknik Besiktning AB	47 kvm	2027-02-28
Garage*	2 191 kvm	

* Föreningen har i eget garage under husen tillgång till 80 garageplatser för uthyrning till medlemmarna varav för närvarande 29 platser är försedda med laddstationer.

Styrelsens sammansättning

Claes-Henrik Klasson	Ordförande
Amanda Ulrika Sääf Storm	Styrelseledamot
Anders Perjons	Styrelseledamot
John Magnus Tiks	Styrelseledamot
Lena Nilsson	Styrelseledamot
Per Mattias Persson	Styrelseledamot
David Bauman	Suppleant
Eric Pettersson	Suppleant

Valberedning

Kurt-Olof Svensson
Maria Niva

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt	Revisor	Borevision AB
Josefine Wiebe	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad och sträcker sig till 2055. Underhållsplanen 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.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Bytet av regelverk för avskrivningar innebär att avsättningen för 2025 kan minskas väsentligt.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2024** ● Laddboxar garage
- 2025** ● Stamspolning, rengöring av frånluftskanaler, OVK-besiktning och lekplatsbesiktning

Planerade underhåll

- 2026** ● Underhåll entrédörrar och lekplatsbesiktning

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	IPK Fastighetsservice
IMD (individuell mätning el/varmvatten)	Infometric
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Crafttech Sverige AB
Trappstädning	Mälarö Städservice AB

Medlemsinformation

Föreningen hade 160 (föregående år 159) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.

Under året har 3 (föregående år 10) överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Per 2026-01-01 har föreningen tre pågående godkända andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning debiteras medlemmen enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har under året skickat ut 15 st "Föreningsinformation" via mejl (ett fåtal medlemmar som inte har mejl får pappersinformation). Vidare har vid behov ytterligare information skickats via mejl (t ex påminnelser i samband med filterbyte och riktad information till vissa medlemmar). Styrelsen fortsätter att sträva efter att i möjligaste mån informera medlemmarna via mejlutskick.

Föreningsinformationen läggs även upp på föreningens hemsida www.alletraedet.se samt anslås på tavlan utanför föreningslokalen i slussen från garaget till hus G. Hemsidan inklusive "Trivsel-och ordningsregler A-Ö" (finns på hemsidan) uppdateras kontinuerligt.

Organisationsanslutning

Brf Alléträdet är medlem i bostadsorganisationen Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Dock behöver föreningen inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Årets resultat -648 tkr (föregående år 76 tkr) är en minskning jämfört med föregående år på 724 tkr.

Bokföringsnämnden beslutade under året att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa regelverk K3 för avskrivningar. K3 innebär att byggnaden delas in i komponenter som skrivs av efter förväntad livslängd. I det tidigare tillämpade regelverket K2 gjordes avskrivningar för en fast procentsats. Effekten av bytet från tidigare regelverk K2 till K3 är att avskrivningen ökar väsentligt vilket påverkar resultatet negativt. Effekten av övergången mildras då avsättningen till yttre reparationsfonden kan minskas väsentligt.

Omförhandling av två lån i föreningens låneportfölj har genomförts. Rådande ränteläge i mitten av året resulterade i något lägre räntekostnader på båda nya lånen.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen var 2 978 tkr. Detta belopp räcker mer än väl till att täcka avtalade amorteringar. Det positiva kassaflödet under året har möjliggjort en extra amortering på det ena av föreningens lån med 3 000 tkr.

Föreningens ekonomi är god och kassan var vid årsskiftet 3 560 tkr. Styrelsen avser att fortsatt bedriva en policy för avgifter som möjliggör ett positivt kassaflöde som inkluderar sparande till framtida underhåll och att amorteringar kan genomföras.

Årsavgifter 2026

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 4% (5% höjning föregående år 2024). Avgiften för garageplatserna justerades till 1 100 kr/mån fr o m 2026.

Räntekostnader

Föreningens låneportfölj omfattar fyra lån på tillsammans 84,8 Mkr vid utgången av 2025 (föregående år 88,4 Mkr). Räntekostnaden uppgick till 2 152 tkr (föregående år 2 181 tkr), således en minskning med 29 tkr.

Individuell mätning (IMD) av hushållsel och varmvatten

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och varmvatten. Kostnaden aviseras månadsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den månad fakturering sker.

Föreningen har f n rörligt timprisavtal för el och priset på förbrukning debiteras med fakturerat medelpris per kWh för respektive månad.

Vår ekonomiförvaltare

Under hösten 2024 blev styrelsen informerad att vår ekonomiförvaltare brf Ekonomen sålt företaget till Nabo Group som fr o m 2025-01-01 tog över den ekonomiska förvaltningen.

Ventilation och brandvarnare

Föreningen erbjöd i maj medlemmarna att få en filtersats och byta själva. 91 st (föregående år 75 st) av föreningens 107 lägenheter valde att byta. Under hösten beslutade styrelsen att låta Teknovent göra rent frånluftskanaler och då samtidigt byta filter, göra en enklare kontroll av ventilationsaggregatet samt kontrollera brandvarnare i lägenheterna.

Besiktningar

I maj 2018 genomfördes femårsbesiktning av vår fastighet. Föreningen kallade Veidekke till denna besiktning som omfattade kvarstående punkter från tvåårsbesiktningen och den särskilda besiktningen, som båda gjordes 2015, samt byggfel som uppstått efter tvåårsbesiktningen och som kan hänföras till den femåriga garantin för fastigheten.

Veidekke åtgärdade under 2024 några av kvarvarande punkter (utbyte av ett antal vattenmätare samt montage av s k väderhuvar på till-/frånluftsdon på fasaderna).

Sommaren 2024 erbjöds föreningen en ekonomisk kompensation för kvarvarande besiktningspunkter som inte åtgärdats. Diskussioner mellan parterna om en förlikning följde och avslutades i december 2025.

OVK-besiktning utfördes med godkänt resultat i november.

Lekplatsbesiktning utfördes i november.

Laddboxar i garaget för el-bilar

Under året har ytterligare två laddboxar installerats. Vi har nu totalt 29 st.

Kassun för restavfall

Kassunen för restavfall på gården byttes ut till ny i december p g a att ramen och dess linor som den gamla satt i inte längre kunde lagas.

Brandsäkerhetsgenomgång

Under våren har en brandsäkerhetsgenomgång gjorts av vår fastighet så att vi uppfyller BBR (Boverkets ByggRegler). Genomgången resulterade bl a i komplettering av brandsläckare på vissa våningsplan i trapphusen samt en automatisk brandsläckare i miljörummet. Vidare har dokumentation uppdaterats och kompletterats.

Parakey - app för öppning av garageport

Styrelsen har som komplement till fjärrkontroll installerat utrustning för Parakey app för öppning av garageporten. Test och utvärdering av lösningen pågår.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 041 899	8 705 816	7 977 000	7 329 000
Resultat efter fin. poster	-648 212	76 160	186 839	-290 079
Soliditet (%)	74	73	73	72
Taxeringsvärde	258 501 000	255 988 000	255 988 000	255 988 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	786	721	662
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	79,0	79,0	78,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 666	10 080	10 381	10 681
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 666	7 995	8 233	8 472
Sparande / kvm totalyta, kr	280	272	278	251
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	48	52	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	56	53	48
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	29	23	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	133	133	128	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,43	1,81	1,17
Räntekänslighet (%)	11	13	14	16

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 och vatten (totalt 677 304 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

Bokföringsnämnden beslutade under året att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa regelverk K3 för avskrivningar. K3 innebär att byggnaden delas in i komponenter som skrivs av efter förväntad livslängd. I det tidigare tillämpade regelverket K2 gjordes avskrivningar för en fast procentsats. Effekten av bytet från tidigare regelverk K2 till K3 är att avskrivningen ökar väsentligt vilket påverkar resultatet negativt. Effekten av övergången mildras då avsättningen till yttre reparationsfonden kan minskas väsentligt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	248 130 000	-	-	248 130 000
Fond, yttre underhåll	1 953 012	-	349 477	2 302 489
Balanserat resultat	-2 822 661	76 161	-349 477	-3 095 977
Årets resultat	76 161	-76 161	-648 212	-648 212
Eget kapital	247 336 512	0	-648 212	246 688 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 095 977
Årets resultat	-648 212
Totalt	-3 744 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	635 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-89 806
Balanseras i ny räkning	-4 289 383
	-3 744 189

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	9 041 899	8 705 816
Övriga rörelseintäkter	3	262 644	16 337
Summa rörelseintäkter		9 304 543	8 722 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 763 863	-3 527 803
Övriga externa kostnader	9	-260 816	-249 490
Personalkostnader	10	-164 471	-153 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 657 687	-2 645 932
Summa rörelsekostnader		-7 846 838	-6 576 467
RÖRELSERESULTAT		1 457 706	2 145 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 819	112 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 151 736	-2 182 091
Summa finansiella poster		-2 105 917	-2 069 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-648 212	76 160
ÅRETS RESULTAT		-648 212	76 160

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	328 732 690	332 382 358
Maskiner och inventarier	13	127 600	61 812
Pågående projekt	14	135 907	144 937
Summa materiella anläggningstillgångar		328 996 196	332 589 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		328 996 196	332 589 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 711	554 800
Övriga fordringar	15	3 411 811	295 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	339 951	406 740
Summa kortfristiga fordringar		3 767 473	1 257 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		232 172	3 292 195
Summa kassa och bank		232 172	3 292 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 999 645	4 549 222
SUMMA TILLGÅNGAR		332 995 842	337 138 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 130 000	248 130 000
Fond för yttre underhåll		2 302 489	1 953 012
Summa bundet eget kapital		250 432 489	250 083 012
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 095 977	-2 822 661
Årets resultat		-648 212	76 161
Summa ansamlad förlust		-3 744 189	-2 746 500
SUMMA EGET KAPITAL		246 688 300	247 336 512
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	38 000 000	48 392 500
Summa långfristiga skulder		38 000 000	48 392 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	46 757 500	40 000 000
Leverantörsskulder		297 365	192 302
Skatteskulder		121 650	115 760
Övriga kortfristiga skulder		93 580	47 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 037 447	1 053 268
Summa kortfristiga skulder		48 307 542	41 409 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 995 842	337 138 329

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 457 706	2 145 686
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 657 687	2 645 932
	5 115 393	4 791 619
Erhållen ränta	45 819	112 565
Erlagd ränta	-2 182 801	-2 155 545
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 978 410	2 748 639
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	663 729	-591 791
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 789	-365 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 813 928	1 791 085
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-64 776	-144 937
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-5 580
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 505 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 776	2 355 063
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 635 000	-2 635 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 635 000	-2 635 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 152	1 511 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 445 366	1 934 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 559 518	3 445 366

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alléträdet 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,83 %
Yttertak	1,89 %
Fasader	3,29 %
Balkonger	1,89 %
Fönster	1,89 %
Stamledningar VA	2,40 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	7,41 %
Ventilation	5,23 %
El	2,40 %
Hissar	4,04 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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	7 239 792	6 895 041
Hysesintäkter, lokaler	222 324	163 509
Hysesintäkter, p-platser	978 600	1 015 481
Övriga intäkter	29 484	62 394
Kabel-TV/Bredband	1 920	0
Intäktsreduktion	0	-15 379
Vatten	182 153	184 159
El	315 288	351 294
Laddboxar	72 338	49 317
Summa	9 041 899	8 705 816

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	34
Övriga intäkter	244 639	2 481
Erhållna skadestånd	0	7 000
Ersättn.fr.försäkr.bolag	18 009	0
Övriga rörelseintäkter	0	6 822
Summa	262 644	16 337

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	96 056	102 432
Besiktning och service	167 805	271 199
Städning	120 995	127 971
Trädgårdsarbete	138 648	106 271
Snöskottning	48 876	89 600
Summa	572 380	697 472

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	16 124	23 193
Försäkringsskador	18 009	0
Trapphus/port/entr	498	0
Soprum/miljöanläggning	7 965	0
Dörrar och lås/porttele	28 391	1 020
VA	131 582	20 115
Värme	99 851	34 247
Ventilation	188 305	132 937
El	60 648	2 903
Hissar	320 796	31 393
Tak	0	6 430
Fasader	28 875	0
Fönster	0	35 700
Balkonger	0	4 906
Gård/markytor	0	15 688
Garage och p-platser	0	38 696
Summa	901 044	347 227

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	89 806	210 325
Hissar	0	37 698
Garage och p-platser	0	37 500
Summa	89 806	285 523

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	486 254	528 415
Uppvärmning	655 363	619 802
Vatten	329 245	317 590
Sophämtning	142 263	145 093
Summa	1 613 125	1 610 900

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Rengöring av sopkärl	18 337	23 379
Fastighetsförsäkringar	152 406	128 485
Självrisker	29 660	0
Tomträttsavgälder	56 199	106 013
Bredband/Kabeltv	267 137	270 924
Fastighetsskatt	63 770	57 880
Summa	587 509	586 681

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 311	14 662
Övriga förvaltningskostnader	71 852	86 235
Revisionsarvoden	27 565	23 875
Ekonomisk förvaltning	89 589	124 719
Konsultkostnader	62 500	0
Summa	260 816	249 490

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	140 000	130 000
Sociala avgifter	24 471	23 241
Summa	164 471	153 241

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 151 736	2 180 863
Övriga räntekostnader	0	1 228
Summa	2 151 736	2 182 091

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	361 543 936	361 543 936
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	361 543 936	361 543 936
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 161 578	-26 520 569
Årets avskrivning	-3 649 668	-2 641 009
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 811 246	-29 161 578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	328 732 690	332 382 358
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>97 443 000</i>	<i>97 443 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	209 000 000	195 200 000
Taxeringsvärde mark	49 501 000	60 788 000
Summa	258 501 000	255 988 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 835	73 835
Årets inköp	73 807	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 642	73 835
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 023	-7 100
Årets avskrivning	-8 019	-4 923
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 042	-12 023
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 600	61 812

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Gård	135 907	144 937
Summa	135 907	144 937

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	84 465	142 316
Klientmedelskonto Nabo	3 327 346	153 171
Summa	3 411 811	295 487

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 000	241 334
Fastighetsskötsel	7 725	0
Försäkringspremier	146 800	140 173
Förbet räntor	14 215	0
Förvaltning	35 211	25 233
Summa	339 951	406 740

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2027-06-01	2,79 %	26 000 000	26 000 000
Stadshypotek Handelsbanke	2029-06-01	2,80 %	12 000 000	15 000 000
Stadshypotek Handelsbanke	2026-06-01	2,50 %	25 000 000	25 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-05-20	0,85 %	21 757 500	22 392 500
Summa			84 757 500	88 392 500
Varav kortfristig del			46 757 500	40 000 000

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 248	32 685
El	60 180	75 430
Uppvärmning	88 890	87 467
Utgiftsräntor	85 756	116 821
Vatten	32 912	32 894
Förutbetalda avgifter/hyror	734 461	707 971
Summa	1 037 447	1 053 268

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

113 649 000

2024-12-31

113 649 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Sollentuna

Amanda Ulrika Sääf Storm
Styrelseledamot

Anders Perjons
Styrelseledamot

Claes-Henrik Klasson
Ordförande

John Magnus Tiks
Styrelseledamot

Lena Nilsson
Styrelseledamot

Per Mattias Persson
Styrelseledamot

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

Borevision AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 17:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 08:15

DOCUMENT ID:

HJxVYzXFcWx

ENVELOPE ID:

SJNYf7K5Wg-HJxVYzXFcWx

DOCUMENT NAME:

Brf Alléträdet, 769615-1401 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

23 pages

SHA-512:

ad724e5427909daa75c91ef12aec66f2cf3182d7a2f4260
66a355a63c20a699629f655c2e997429ec55fe29851f2c
9f6824cdcc1da63640befd3425c044a6517

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. LENA NILSSON lena.nilsson.sol@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 09:31 19.03.2026 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.119.150
2. ANDERS PERJONS anders.perjons52@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 13:19 19.03.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.119.158
3. Claes-Henrik Klasson claesochlisa@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 21:54 19.03.2026 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.119.135
4. Per Mattias Persson persson680709@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:03 20.03.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. AMANDA ULRIKA SÄÄF S TORM amanda@saafstorm.se	 Signed Authenticated	22.03.2026 10:07 22.03.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.109
6. John Magnus Tiks magnus.tiks@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 14:50 22.03.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.119.206
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 17:53 23.03.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Brf Alléträdet, org.nr. 769615-1401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alléträdet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 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 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alléträdet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 17:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 08:15

DOCUMENT ID:

HJEtMmt9bl

ENVELOPE ID:

B1NKGQY9bx-HJEtMmt9bl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Alléträdet 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

2e4a77897ac13beff4bfe259239efe91879686cfa77efbf4
1228bd1997940becaf43b30b45a5e882e4a5b278cd448f
0ad9f5161a75b5ced130c1b1e351eb2fde

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	25.03.2026 17:52	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	25.03.2026 17:52	Low	IP: 213.67.205.177

* 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