



Välkommen till årsredovisningen för Brf Almsättra

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 at främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-16 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
Tråsättra 2:55	1989	Österåker

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 22 småhus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 180 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karolina Wennborg	Ordförande
Hans Johansson	Styrelseledamot
Harry Samuel Sivonen	Styrelseledamot
Leana Johansson	Styrelseledamot
My Boman	Styrelseledamot, kassör
Alf Eric Christer Engding	Suppleant
Annika Karlsson	Suppleant

Valberedning

Laila Johansson
Matilda Bengtsdotter

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av hela styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans eller av en (1) ledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisorer

Johan Bergström Revisor Ekonomihuset i Österåker AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Takpannor - Renovering av takpannor via Nordiska Takbehandlingar AB

2023 ● Snörasskydd monterat på taken

Planerade underhåll

2025 ● Stamspolning

2027 ● Målning av träfasad samt byte av dålig panel där det behövs

Avtal med leverantörer

snörasskydd Pålman Accesso
snöröjning Allan Bengtssons Entreprenad och Fastighet AB
Sopsortering Remondis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stadig ekonomi, ingen höjning av avgifterna under året.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av sopsortering - Remondis
Nytt förvaltningsavtal med SBC

Övriga uppgifter

Nya stadgar för föreningen antogs på årsstämma och extrastämma 2025.

Föreningen har under året bytt regelverk för redovisning, enligt beslut från Bokföringsnämnden. Tidigare redovisade vi enligt det förenklade regelverket K2, och efter byte redovisar vi enligt K3 i stället, vilket ställer högre krav på redovisning, särskilt vad gäller komponentindelning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 416 572	1 772 670	1 093 165	1 092 331
Resultat efter fin. poster	-403 947	42 174	-1 050 563	-1 204 718
Soliditet (%)	30	31	30	-
Yttre fond	1 063 303	1 014 453	1 473 293	2 144 985
Taxeringsvärde	46 596 000	46 596 000	40 436 000	40 436 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	616	721	500	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	87,4	99,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 398	7 398	7 398	7 405
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 398	7 398	7 405	7 405
Sparande / kvm totalyta, kr	27	185	-84	-66
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	20	19	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	90	97	71	65
Energikostnad / kvm totalyta, kr	109	117	91	81
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	2,35	2,24	1,64
Räntekänslighet (%)	12,01	10,22	14,79	-

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

Det negativa resultatet för räkenskapsåret 2025, uppgående till -403 947 SEK, förklaras främst av ökade rörelsekostnader samt högre avskrivningar. De ökade avskrivningarna har belastat årets resultat men bedöms bidra till verksamhetens långsiktiga utveckling.

BRF Almsättra säkerställer sina framtida ekonomiska åtaganden genom en långsiktig och uppdaterad underhållsplan samt en strukturerad ekonomisk förvaltning. Föreningen genomför regelbundna uppföljningar av likviditet och kostnadsutveckling, och styrelsen justerar vid behov årsavgifterna för att säkerställa att tillräckliga medel avsätts för kommande investeringar och planerat underhåll. Genom att upprätthålla en stabil finansiell ställning och arbeta med riskbedömningar inför större projekt kan BRF Almsättra möta framtida kostnader på ett hållbart och ansvarsfullt sätt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 870 027	-	-	4 870 027
Ack kostnad för nyupplåtelse	3 958 776			3 958 776
Fond, yttre underhåll	1 014 453	-90 938	139 788	1 063 303
Balanserat resultat	-2 508 917	133 112	-139 788	-2 515 593
Årets resultat	42 174	-42 174	-403 947	-403 947
Eget kapital	7 376 513	0	-403 947	6 972 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 375 805
Årets resultat	-403 947
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 788
Totalt	-2 919 540

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 919 540

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	1 416 572	1 772 670
Övriga rörelseintäkter	3	0	25 760
Summa rörelseintäkter		1 416 572	1 798 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-787 064	-853 594
Övriga externa kostnader	9	-143 735	-103 254
Personalkostnader	10	-110 799	-156 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 973	-269 844
Summa rörelsekostnader		-1 503 571	-1 383 572
RÖRELSERESULTAT		-86 999	414 857
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 473	6 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-321 421	-378 721
Summa finansiella poster		-316 948	-372 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-403 947	42 174
ÅRETS RESULTAT		-403 947	42 174

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 474 666	22 764 621
Markanläggningar	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 474 666	22 764 621
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 474 666	22 764 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	240 209	469 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	71 091	70 457
Summa kortfristiga fordringar		311 300	539 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		693 742	693 499
Summa kassa och bank		693 742	693 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 005 042	1 233 009
SUMMA TILLGÅNGAR		23 479 708	23 997 630

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 870 027	4 870 027
Fond för yttre underhåll		1 063 303	1 014 453
Kapitaltillskott		3 958 776	3 958 776
Summa bundet eget kapital		9 892 106	9 843 256
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 515 593	-2 508 917
Årets resultat		-403 947	42 174
Summa ansamlad förlust		-2 919 540	-2 466 743
SUMMA EGET KAPITAL		6 972 566	7 376 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 615 805	11 615 805
Summa långfristiga skulder		11 615 805	11 615 805
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 512 320	4 512 320
Leverantörsskulder		-53 732	17 418
Skatteskulder		15 620	20 123
Övriga kortfristiga skulder		191 492	259 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	225 637	195 644
Summa kortfristiga skulder		4 891 337	5 005 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 479 708	23 997 630

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-86 999	414 857
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	461 973	269 844
	374 974	684 701
Erhållen ränta	4 473	5 728
Erlagd ränta	-321 940	-378 623
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	57 507	311 806
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 334	-50 547
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-113 456	-208 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 283	52 903
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-172 018	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 018	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	45
Amortering av lån	0	-45
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-239 301	52 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 137 017	1 084 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	897 715	1 137 017

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almsättra 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	0,91 %
Yttertak	5,99 %
Fasader	12,99 %
Fönster	3,00 %
Stamledningar VA	4,87 %
Stamledningar Värme	1,69 %
Ventilation	7,79 %
Styr och övervakning	3,33 %
El	4,87 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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	1 052 304	1 048 124
Årsavgift bostäder, kap tillsk	321 421	682 917
Intäkter kabel-TV	37 224	37 224
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	2 337	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	343	49
Öres- och kronutjämnig	3	-2
Summa	1 416 572	1 772 670

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	0	25 760
Summa	0	25 760

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktningar	3 124	0
Gårdkostnader	12 015	4 257
Gemensamma utrymmen	1 214	0
Sophantering	1 102	0
Snöröjning/sandning	37 888	59 039
Serviceavtal	3 000	4 675
Summa	58 343	67 971

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Försäkringsärend	69	0
Bostadsrättslägenheter	0	21 710
VVS	25 257	12 228
Värmeanläggning/undercentral	19 127	0
Elinstallationer	7 627	0
Summa	52 080	33 938

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	90 938
Summa	0	90 938

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	40 483	43 401
Vatten	196 694	211 569
Sophämtning/renhållning	109 296	113 534
Summa	346 473	368 504

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 362	0
Självrisk	0	47 050
Kabel-TV	38 393	0
Bredband	12 785	35 643
Fastighetsskatt	221 628	209 550
Summa	330 168	292 243

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Juridiska åtgärder	19 875	0
Revisionsarvoden extern revisor	48 183	22 875
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	1 693	2 823
Föreningskostnader	1 388	0
Förvaltningsarvode enl avtal	54 164	58 686
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	2 646	5 160
Administration	4 944	5 154
Konsultkostnader	5 619	3 744
Summa	143 735	103 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 999	119 375
Arbetsgivaravgifter	24 800	37 505
Summa	110 799	156 880

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	321 419	378 721
Dröjsmålsränta	2	0
Summa	321 421	378 721

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 273 648	29 273 648
Årets inköp	172 018	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 445 666	29 273 648
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 509 027	-6 239 183
Årets avskrivning	-461 973	-269 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 971 000	-6 509 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 474 666	22 764 621
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>558 700</i>	<i>558 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 968 000	22 968 000
Taxeringsvärde mark	23 628 000	23 628 000
Summa	46 596 000	46 596 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	325 273	325 273
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	325 273	325 273
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-325 273	-325 273
Utgående ackumulerad avskrivning	-325 273	-325 273
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306 620	306 620
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306 620	306 620
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-306 620	-306 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-306 620	-306 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 236	25 536
Transaktionskonto	161 734	115 386
Borgo räntekonto	42 239	328 132
Summa	240 209	469 054

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	57 861	57 362
Förutbet kabel-TV	12 920	0
Förutbet bredband	0	12 785
Upplupna ränteintäkter	310	310
Summa	71 091	70 457

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-23	2,95 %	4 512 320	4 512 320
Swedbank	2031-01-24	1,39 %	5 110 420	5 110 420
Swedbank	2030-01-25	1,77 %	3 234 260	3 234 260
Swedbank	2029-09-25	1,72 %	2 271 125	2 271 125
Swedbank	2031-03-25	1,68 %	1 000 000	1 000 000
Summa			16 128 125	16 128 125
Varav kortfristig del			4 512 320	4 512 320

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 128 125 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 603	158
Uppl kostn el	3 828	3 890
Uppl kostnad Extern revisor	24 495	0
Uppl kostn räntor	2 644	3 163
Uppl kostnad Sophämtning	3 634	0
Uppl kostnad arvoden	43 500	43 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 668	13 668
Förutbet hyror/avgifter	131 265	131 265
Summa	225 637	195 644

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 482 000	25 482 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Österåker

Karolina Wennborg
Ordförande

Hans Johansson
Styrelseledamot

Harry Samuel Sivonen
Styrelseledamot

Leana Johansson
Styrelseledamot

My Boman
Styrelseledamot, kassör

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

Ekonomihuset i Österåker AB
Johan Bergström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 06:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 12:04

DOCUMENT ID:

S1WAmepu6Zg

ENVELOPE ID:

SkRmlp_pbe-S1WAmepu6Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Almsättra, 716421-0770 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

0bcde061af5ee6183b99899c2e3636b6edcf01d408d51f
627e21a023f486baa55fa7c4b7d3186a7eef3c2b119363
95828a5e8741460822660dcd051eb82a4eba

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. MY BOMAN mybeeboman@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:06 24.04.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.61.63
2. Karolina Wennborg linawennborg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:53 24.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.227.101
3. HANS JOHANSSON hans.johansson.se@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:49 24.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.216.66.42
4. LEANA JOHANSSON leana.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 12:04 25.04.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.150.186
5. Harry Samuel Sivonen harry.samuel.sivonen@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:53 29.04.2026 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.37.43
6. Anders Johan Bergström johan@omr.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 06:57 30.04.2026 06:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.178

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almsättra

Org.nr 716421-0770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almsättra 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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.

Österskär, se datum för digital signering.

Johan Bergström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 06:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.04.2026 12:04

DOCUMENT ID:

BkAXx6upZe

ENVELOPE ID:

HkCXgpdTbg-BkAXx6upZe

DOCUMENT NAME:

Reva BRF Almsättra 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

39760f16805b9b9aa2af42c9c2e8dd4e9ff7c754aa206da
c27871ca25713d9ed6c8f2e43ed76b7646d0826f10412b
df3f4fa7bbf31dd25c5eae374228989dacf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Johan Bergström	Signed	30.04.2026 06:58	eID	Swedish BankID
johan@omr.se	Authenticated	30.04.2026 06:57	Low	IP: 83.140.76.178

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed