

Bostadsföreningen Alfa UPA

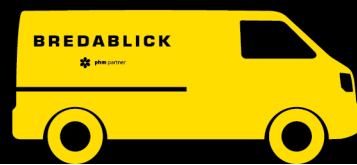
Årsredovisning 2025



BREDABLICK



phm partner



Bostadsföreningen Alfa UPA

Org.nr: 702000-0282

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Alfa UPA, 702000-0282, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastighetn tomten nr 16 i kvarteret Bondetorpet med adress Katarina Bangata 35 och 37 samt Södermannagatan 40, Stockholm, och där bereda bostäder och lokaler på permanent basis åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1919-01-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Jonas Andersson	2026
Ledamot	Birgitta Hall	2026
Ledamot	Christian Svärd	2026
Ledamot	Lotta Mossum	2026
Ledamot	Ita Sillén	2026
Suppleant	Tintan Hultin	2026

Revisorer

Auktoriserad revisor	Ole Deurell Parameter Revision AB
Intern revisor	Pia Övelius

Valberedning

Valberedningen har bestått av Aina Brändström sammankallande och Ann-Britt Josefsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bondetorpet 16 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 52 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1912. Fastighetens adress är Katarina Bangatan 35 och 37 samt Södermannagatan 40. Föreningen har upplåtit 51 andelslägenheter för bostadsändamål. En av dessa lägenheter betecknas som bokal och nyttjas idag som bostad. I föreningen finns en andelslägenhet/lokal för affärsverksamhet.

Föreningen upplåter 52 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	27	11	3

Total tomtarea: 952 kvm

Total bostadsarea: 3776 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetsservice
Bredband	Ownit Broadband
Städning	Christian Quittner Hemservice
Avfallshantering	Stockholm Avfall
Elavtal avseende volym	EON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	SMW Elevator
Serviceavtal port	ASSA ABLOY
Vinterrenhållning	A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslageri

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124938 kr (201810 kr 2024) och planerat underhåll för 146250 kr (202802 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2009-12-08. Underhållsplanen sträcker sig över 25 år. Underhållsplanen uppdaterades senast 2022-12-06.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 590000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 156 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tvättstuga och soprum.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1013144 kr, detta motsvarar 268 kr per kvm.

År	Tidare utfört underhåll
2024	Takmålning
2024	Piskbalkonger
2024	Hiss
2025	Takmålning
2025	Hiss



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 slutfördes takmålningen som inleddes 2024. Föreningen har under året beslutat att byta ekonomisk förvaltare till SBC från och med januari 2026 då man bedömt att detta ger bättre service till en något lägre kostnad.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av andelsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 :3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras vissa lägenheter för bredband och fr.o.m. 2025-01-01 debiteras samtliga för bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 269	3 292	2 870	2 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	198	-11	-441	-194
Förändring av underhållsfond, tkr	-324	-278	213	-83
Resultat efter fondförändringar, tkr	-125	23	-654	-111
Sparande kr/kvm	250	189	155	154
Soliditet, (%)	3	2	1	1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	822	822	733	668
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	95	94	96	97
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	822	822	715	650
Driftkostnad kr/kvm	366	357	348	327
Energikostnad kr/kvm	213	218	204	187
Ränta kr/kvm	138	206	146	61
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	156	124	124	93
Skuldsättning kr/kvm	4 927	5 086	5 351	5 351
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 927	5 086	5 351	5 351
Räntekänslighet (%)	6	6	7	8
Snittränta, (%)	2.81	4.06	2.73	1.14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 081 702	725 453	- 14 482 718	- 10 721
Disposition enligt föreningsstämma			-10 721	10 721
Avsättning till underhållsfond 2024		470 000	-470 000	
Anspråktagande av underhållsfond 2024		-202 802	202 802	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				198 410
Vid årets slut	14 081 702	992 651	- 14 760 637	198 410

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 14 760 637
Årets resultat före fondförändring	198 410
Summa över/underskott	- 14 562 227

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Summa över/underskott	- 14 518 777
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 590 000
Anspråktagande av underhållsfond 2025	146 250
Balanseras i ny räkning	- 14 962 527

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 105 436

3 105 441

Övriga rörelseintäkter

3

163 752

186 928

Summa rörelseintäkter

3 269 188

3 292 369

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-124 939

-201 810

Planerat underhåll

5

-146 250

-202 802

Driftskostnader

6

-1 425 482

-1 346 678

Övriga kostnader

7

-201 549

-152 539

Personalkostnader

8 9

-124 348

-116 108

Avskrivning av anläggningstillgångar

10

-537 979

-521 700

Summa rörelsekostnader

-2 560 547

-2 541 637

RÖRELSERESULTAT

708 641

750 732

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

12 253

17 502

Räntekostnader

-522 484

-778 955

Summa finansiella poster

-510 231

-761 453

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

198 410

-10 721

RESULTAT FÖRE SKATT

198 410

-10 721

ÅRETS RESULTAT

198 410

-10 721



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	19 084 959	19 587 457
Inventarier, maskiner och installationer	13	0	4 241
Summa materiella anläggningstillgångar		19 084 959	19 591 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 087 759	19 594 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		93 945	102 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 120	107 384
Kundfordringar		214 068	140 531
Summa kortfristiga fordringar		410 133	350 480
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	945 323	857 300
Summa kassa och bank		945 323	857 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 355 456	1 207 780
SUMMA TILLGÅNGAR		20 443 215	20 802 278



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Reservfond		44 173	44 173
Medlemsinsatser		14 037 529	14 037 529
Underhållsfond		992 651	725 453
Summa bundet eget kapital		15 074 353	14 807 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 760 638	-14 482 718
Årets resultat		198 410	-10 721
Summa fritt eget kapital		-14 562 228	-14 493 439
SUMMA EGET KAPITAL		512 125	313 716
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16 , 17	18 605 000	0
Summa långfristiga skulder		18 605 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		18 605 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16 , 17	0	19 205 000
Leverantörsskulder		190 534	300 727
Skatteskulder		6 334	9 628
Övriga skulder		900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 128 321	973 207
Summa kortfristiga skulder		1 326 089	20 488 562
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 326 089	20 488 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 443 214	20 802 278



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	708 641	750 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	537 979	521 700
Summa	1 246 620	1 272 432
Erhållen ränta	12 253	17 502
Erlagd ränta	-522 484	-778 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	736 389	510 979
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-59 652	-182 571
Förändring av rörelseskulder	42 527	121 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	719 264	450 318
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Nyanläggning	-31 250	-621 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 250	-621 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-600 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	88 014	-1 170 932
Likvida medel vid årets början	857 299	2 028 232
Likvida medel vid årets slut	945 323	857 299



Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BRNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	67 år
Bredbandsinstalation	20 år
Fönster	20 år
Portar	20 år
Markanläggningar	20 år
Ventilation	15 år
Hiss	20 år



Noter

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2025	2024
3 105 436	3 105 441
3 105 436	3 105 441

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2025	2024
25 752	15 008
34 200	61 800
18 388	15 043
4 952	22 663
80 460	72 414
163 752	186 928

Not 4. Reparationer

Klottersanering

Reparationer

Huskropp

Reparation hiss

Armaturer, gemensamma utrymmen

Reparation markytor

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Värme, installationer

El, installationer

Reparation gemensamma utrymmen

Reparation ventilation

Totalt reparationer

2025	2024
811	6 474
17 500	0
3 286	1 249
1 672	0
7 494	23 725
0	596
66 767	21 246
16 408	29 875
0	88 375
0	19 883
11 000	6 243
0	4 144
124 939	201 810

Not 5. Planerat underhåll

Underhåll

Underhåll tak

Totalt planerat underhåll

2025	2024
143 750	202 802
2 500	0
146 250	202 802



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	615 907	646 337
Vatten och avlopp	139 038	81 355
Sophämtning	75 748	69 193
Hissbesiktning	3 567	9 272
Fastighetsskötsel	73 567	70 589
Fastighetsskötsel extra	13 054	21 687
Fastighetsstäd	98 250	92 500
Bevakningskostnader	19 588	15 346
Porttelefon	0	2 086
Bredband	73 650	72 345
Fastighetsförsäkring	35 806	33 051
Förbrukningsmaterial	20 226	24 077
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 648	84 760
Snöröjning/sandning	0	6 975
Fastighetsel	94 317	95 212
Övrig funktionell anläggningsservice	36 851	21 894
Brandskydd	35 391	0
Underhåll fasad	875	0
Totalt driftskostnader	1 425 482	1 346 678

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Styrelsemöten	1 235	1
Föreningsstämma	863	1 635
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 160	6 160
Arvode ekonomisk förvaltning	92 652	88 980
Förvaltningskostnader	9 670	0
Revision	30 344	29 000
Jurist- och advokatkostnader	28 775	0
Bankkostnader	1 043	832
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 551	13 917
Inkassokostnader	989	480
IT-tjänster	3 572	5 077
Övriga externa tjänster	14 696	4 457
Övriga externa kostnader	-1	2 000
Totalt övriga kostnader	201 549	152 539

Not 8. Anställda

2025	2024
------	------

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	24 349	18 687
Styrelsearvode	99 999	97 421
Totalt personalkostnader	124 348	116 108



Not 10. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	551 916	499 333
Markanläggningar	12 187	12 188
Inventarier, maskiner och installationer	4 241	10 179
Avskrivning byggnader och markanläggningar	-30 365	0
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	537 979	521 700

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 775 000	21 775 000
Summa:	21 775 000	21 775 000

Not 12. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	30 475 591	30 475 591
Mark	504 516	504 516
Markanläggningar	1 524 500	1 524 500
Pågående nyanläggningar	621 250	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	31 250	621 250
Utgående anskaffningsvärden	33 157 107	33 125 857
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 111 407	- 11 612 074
Markanläggningar	- 1 426 993	- 1 414 805
Årets avskrivning på byggnader	- 521 553	- 499 333
Årets avskrivning på markanläggningar	- 12 195	- 12 188
Utgående avskrivningar	-14 072 148	-13 538 400
Utgående redovisat värde	19 084 959	19 587 457
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 872 539	18 364 184
Uppskrivningar	18 494 674	0
Mark	504 516	504 516
Markanläggningar	85 320	97 507
Pågående nyanläggningar	0	621 250
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	59 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	108 000 000	118 000 000
	167 000 000	165 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	167 000 000	165 000 000
	167 000 000	165 000 000



Not 13. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 018 548	1 018 548
Försäljningar/utrangeringar	- 967 654	0
Utgående anskaffningsvärden	50 894	1 018 548
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 014 307	- 1 004 128
Försäljningar/utrangeringar	967 654	0
Årets avskrivningar	- 4 241	- 10 179
Utgående avskrivningar	- 50 894	- 1 014 307
Utgående redovisat värde	0	4 241

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	102 120	107 384
Summa	102 120	107 384

Not 15. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	355 579	856 863
Sparkonto Nordea	478	436
Transaktionskonto nya förvaltare	589 266	0
Summa	945 323	857 299

Not 16. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	0	-19 205 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-18 605 000	0
Summa	-18 605 000	-19 205 000

Not 17. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	2027-02-15	2,370 %	18 605 000	19 205 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 605 000	19 205 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	132 000	132 000
Upplupna räntekostnader	60 175	82 551
Förutbetalda intäkter	796 922	637 313
Upplupna revisionsarvoden	31 000	30 000
Upplupna driftskostnader	-7 500	91 343
Övriga upplupna driftskostnader	115 724	0
	0	0
Summa	1 128 321	973 207



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Jonas Andersson
Ordförande

Birgitta Hall
Ledamot

Christian Svärd
Ledamot

Lotta Mossum
Ledamot

Ita Sillén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Pia Övelius
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BF Alfa utan personlig ansvarighet
Org.nr. 702000-0282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Alfa utan personlig ansvarighet för år 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 Standard 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, förfälskning, 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 Bf Alfa utan personlig ansvarighet för år 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrätthavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

