

Årsredovisning 2025

Brf Älvsjö Entré

769641-4114



Välkommen till årsredovisningen för Brf Älvsjö Entré

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 13

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-27 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkta bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2025. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för hyresintäkter av lokaler och parkeringsplatser.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten Stationskabeln 1 i Stockholm kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar ett flerbostadshus med totalt 119 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 306 m², 2 lokaler med en total lokalarea om ca. 142 m² och 55 garageplatser varav 16 garageplatser försedda med laddpunkt för elbil samt 4 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Föreningens lokaler

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Tillträde fr.o.m.</u>
Yuki Enso AB	72 kvm	2026-04-01
M&M Fastighetsförmedling	70 kvm	2025-12-01

Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från avräkningsdagen i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 27 december 2024. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 27 december 2024.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 763 kr/m². Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 63 388 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB bank om 350 000 000 kr per den 31 december 2025, varav utnyttjad del är 288 069 852 kr, och avser att teckna avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Räntegaranti

JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år= 3,20%, 2 år=3,10%, 3 år=3,20% och 4 år=3,30%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1%-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1%-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt den ekonomiska planen.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2026.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett den 14 februari 2026.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	568 890 000	Insatser	293 555 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	169 555 000
		Lån	105 800 000
Summa	568 910 000		568 910 000

Styrelsens sammansättning

Lars Anders Harry Willner	Ordförande 1)
Diana Bethmorad	Styrelseledamot
Gerhard Makowsky	Styrelseledamot 1)
Maria Elisabeth C Kalderén	Styrelseledamot 1)
Patrik Hildén	Styrelseledamot
Elise Ekberg	Styrelsesuppleant
John Häggblom	Styrelsesuppleant
Lisa Emilia Karkulahti	Styrelsesuppleant
Lena Östberg De Wall	Styrelsesuppleant 1)

1) utsedd av JM AB

I samband med föreningens bildande utsåg Gar-bo Försäkring AB majoriteten av styrelsen, i enlighet med §9 i föreningens stadgar. Under året 2024 har föreningen antagit nya stadgar där §9 är justerad med att det framgent är JM AB som utser majoriteten av styrelsen.

Valberedning

Theodosia Giannoglou (sammanställande)
Antonio Esmaili

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 220 kr/m² BOA.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB
Teknisk förvaltning JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under andra kvartalet 2025. Vid året slut var 66 bostadsrätter upplåtna.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 100 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	0	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-	-	-	-
Soliditet (%)	47	1	100	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	-	-	-	-

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.

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

Föreningen har inget resultat vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 880 000	-	249 458 000	252 338 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-	0
Eget kapital	2 880 000	0	249 458 000	252 338 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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			
Summa rörelseintäkter		0	0
RÖELSERESULTAT		0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		0	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt	2	537 000 000	255 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		537 000 000	255 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		537 000 000	255 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 524	0
Övriga fordringar	3	4 703 873	802 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	97	0
Summa kortfristiga fordringar		4 718 494	802 112
Kassa och bank			
Kassa och bank		273 085	2 116
Summa kassa och bank		273 085	2 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 991 579	804 228
SUMMA TILLGÅNGAR		541 991 579	255 804 228

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5	252 338 000	2 880 000
Summa bundet eget kapital		252 338 000	2 880 000
SUMMA EGET KAPITAL		252 338 000	2 880 000
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		149 883	0
Summa långfristiga skulder		149 883	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	288 069 852	252 924 228
Övriga kortfristiga skulder	7	1 102 757	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	331 087	0
Summa kortfristiga skulder		289 503 696	252 924 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		541 991 579	255 804 228

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 347 277	-685 063
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 433 844	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-913 433	-685 063
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-282 000 000	-255 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-282 000 000	-255 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	249 458 000	2 380 000
Upptagna lån	296 137 220	255 724 228
Amortering av lån	-260 991 595	-2 800 000
Depositioner	149 883	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	284 753 508	255 304 228
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 840 075	-380 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 116	382 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 842 191	2 116

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Älvsjö Entré är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 089 399 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

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, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	255 000 000	0
Årets investeringar	282 000 000	255 000 000
Summa pågående arbeten	537 000 000	255 000 000

NOT 3, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	3 134 767	802 112
Transaktionskonto	629 315	0
Borgo	939 791	0
Summa	4 703 873	802 112

NOT 4, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97	0
Summa	97	0

NOT 5, MEDLEMSINSATSER

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

NOT 6, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	288 069 852	252 924 228
Summa	288 069 852	252 924 228

NOT 7, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	7 569	0
Skulder till Entreprenör	1 095 188	0
Summa	1 102 757	0

NOT 8, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	330 890	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197	0
Summa	331 087	0

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	105 800 000	105 800 000

NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen slutplacerat byggnadskreditivet och tagit upp nya långfristiga lån hos SEB bank i januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Lars Anders Harry Willner
Ordförande

Gerhard Makowsky
Styrelseledamot

Maria Elisabeth C Kalderén
Styrelseledamot

Patrik Hildén
Styrelseledamot

Diana Bethmorad
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 11:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 04.05.2026 15:56

DOCUMENT ID:

B1eYrXUCZe

ENVELOPE ID:

SJJYr7L0bg-B1eYrXUCZe

DOCUMENT NAME:

Älvsjö Entré ÅR 2025.pdf

15 pages

SHA-512:

d0712be9bbd987c0271ff34a0f600465a4b53fa3acda4d799f57669bd9ee0308dcce536ad6af39e2bcd34db4908ad44057f2e2dbf63e5579dc851ee8177789ec

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Harry Willner anders.willner@telia.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:14 04.05.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.61.143
2. GERHARD MAKOWSKY gerhard.makowsky@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:32 05.05.2026 06:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.113.11
3. Maria Elisabeth C Kalderén elisabeth@lizakalderen.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:39 05.05.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.194.184
4. PATRIK HILDÉN patrik.hilden29@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:57 07.05.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.74.63
5. Diana Bethmorad Diana.b@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 22:34 07.05.2026 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.225
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@seey.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:11 08.05.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.254.58

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvsjö Entré org.nr 769641-4114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsjö Entré för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsbedömning i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsbedömning i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt 6 kap. 9§ lag om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår 2024 hölls inte inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Den vid tidpunkten sittande styrelsen kallade därmed inte till ordinarie föreningsstämma 2025 enligt föreskrivet sätt.

Västerås, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 11:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 04.05.2026 15:55

DOCUMENT ID:

S18rHQL0-e

ENVELOPE ID:

SySSrQ8CWg-S18rHQL0-e

DOCUMENT NAME:

2025 Revisionsberättelse Älvsjö Entré Anmärkning sen s
tämman.pdf

2 pages

SHA-512:

5799947e9fc15fed5c6b69ced859090be11cbcb12f503e1
a929e0059a903fbc0665923daaa31cd5f2a5d9785b7615

10dfd5631a1ad2e8a34f69f8a9bddd10fd5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE JOHANSSON	Signed	08.05.2026 11:11	eID	Swedish BankID
susanne.johansson@se.e y.com	Authenticated	08.05.2026 11:07	Low	IP: 193.150.254.58

* 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