

Brf Slalomsvängen 2



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2**  
769606-8746

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Slalomsvängen 2 (769606-8746) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Slalomsvängen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Störtloppsvägen 20-26 / Störtloppsvägen 22-24. Slalomsvängen 2 byggdes år 1951.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	Lägenheter, bostadsrätt	1 910
2	Lägenheter, hyresrätt	31
4	Lokaler, hyresrätt	1 163
7	Antal p-platser	

Fastigheten byggdes 1951 och är grönklassad av Stockholms StadsMuseum vilket innebär att den bedöms ha högt kulturhistoriskt värde, vilket kräver särskild hänsyn och begränsningar vid eventuella ombyggnader. På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplats som enbart hyrs ut till medlemmar enligt kösystem där medlemmens inträdesdatum i föreningen blir könumret.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Elmala Anya	Ordförande
Arnedotter Maria	Kassör
Ryd Rebecka	Sekreterare
Hallerby Solveig	Ledamot
Tell Zak	Ledamot
Jesper Lexius	suppleant

Hanna Kharazmi Holmer                      suppleant

Föreningens firma tecknas av Elmala Anya och Arnedotter Maria.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av ordförande och kassör i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Rosberg.

Valberedningen har utgjorts av Danielle Svensson och Kristoffer Lindroth.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Nya LED-anpassade armaturer och LED-belysning i samtliga trapphus
2025	Brandskyddskontroll
2025	Stampsolning kök- och badrum, samt hos lokalhyresgäster
2025	Ny tvättmaskin
2025	Ny sugledning till fettavskiljare
2024	Byte till nya entrédörrar Hemköps butikslokal
2024	Byte till ny varuhiss Hemköps butikslokal
2024	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, av bostäder o butikslokaler
2024	Energideklaration
2023	Tillsynsbesök av Miljöförvaltningen och uppföljningsåtgärder
2023	Reparation av belysning på baksidans utbyggnad samt byte till LEDlampor
2022	Nya brandvarnare och utrymningsskyltar för att möta brandskydds krav
2022	Plantering av rhododendronbuskar utanför port 22
2022	Renovering av väggar, ytskikt , samt ny wc+ hand hos lokalhyresgäst Sorrento
2022	Ny bäddutrustning till alla sängar i övernattningsrummet
2022	Byte av trasiga takpannor
2022	Åtgärder för återställande av vattenskada i spa- avd och underliggande bostad.
2021	Byte av avloppsbrunn i källarvåning hos lokalhyresgäst. Bidrag till julbelysning i centrum. Ny poolvärmare och nytt ventilationsfilter i spaavdelning. Nyinstallation av starkare utebelysning på fastighetens baksida.

2020	Taket på lastkajen: Nytt takunderlag och ny takbeläggning. Fastighetens tak: Tvätt av samtliga takpannor och borttagning av mossa Tvättstugan: Torktumlare installerad Lokalhyresgäst: Handikappvänlig dörröppningsfunktion installerad på Lundins konditori efter krav på tillgänglighet från myndighet. Fastigheten: Fönsterventiler upptagna i trappuppgång 26, samt i en lägenhet i port 24 för att förbättra luftcirkulationen.
2019	Renovering av tvättstugan: Ny golvbeläggning, ny torktumlare, målning av väggar, förbättrad belysning. Renovering av ytskikt i källargång: Målning av golv, väggar och snickerier. Högtrycksspolning av stammar för kök och badrumsavlopp. Armatur med rörelsedetektor monterad utomhus ovanför källaringången. Inköp av sängbelysning och div tillbehör till övernattningsrummet. Inköp och utplacering av betongsuggor för att förhindra otillåten parkering på baksidan. Inköp och montering av fast cykelställ på baksidan.
2018	Relining av avloppsstammarna i fastighetens källarvåning inkl. installation av nytt råttstopp, s.k. råttgiljotin. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll genomförd i bostäder och butikslokaler. Rengöring av bostädernas ventilationskanaler i kök och badrum samt fönstrens tilluftsventiler. Montering på taket av stegar och fönsterskydd för att möta kraven för takarbete och snöskottning. Inköp och installation av ny tvättmaskin till gemensam tvättstuga. Installation av ny belysning med rörelsesensorer i källargången. Montering av nytt stuprör vid port 22 för att förbättra avrinning.

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Färdigställande av spa-avdelning
2026	Radonmätning
2026	Ny rördragning till s k pumpgrop
2026	Förbereda för FNI
2026-2027	Åtgärder OVK , ev tätning av ventilationskanaler

## Årsavgifter

2025-10-01 höjdes p-platsavgift med 25 procent, 2026-04-01 höjs årsavgifterna med 5 procent.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 41 st. Under året har 7 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 41 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Råttbekämpning avloppsstam	Anticimex
Snöröjning	Myrängens Entreprenad
Roseb	Takskottning, takarbeten
Trappstädning	Maries Puts & Städ
Vitvaruservice	Fastighetsägarna Service Stockholm
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Ny Rubrik

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 177	3 057	2 761	2 594
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-140	-742	-545	-81
Soliditet (%)	43	43	44	45
Årsavgifter kr/kvm	719	692	580	566
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 959	7 150	7 187	7 251
Skuldsättning kr/kvm brf yta	11 350	11 811	11 537	11 640
Sparande per kvm	258	89	68	205
Räntekänslighet (%)	16	17	20	21
Energikostnad kr/kvm	263	256	237	204
Årsavgifternas andel i (%) av totala rörelseintäkter	43	40	40	42

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

#### Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret

#### Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret

#### Soliditet

Totalt eget kapital / totala tillgångar

#### Årsavgift kr/kvm

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta

#### Skuldsättning kr/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder per kvm total yta

#### Skuldsättning kr/kvm brf yta

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

#### Räntekänslighet

En procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

#### Energikostnad kr/kvm

Föreningens kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta

#### Sparande per kvm

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

## Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	18 627 946	2 661 499	1 240 590	-4 119 873	-742 146	17 668 016
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-442 708	442 708		
Balanseras i ny räkning				-742 146	742 146	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-139 584	-139 584
Belopp vid årets utgång	<u>18 627 946</u>	<u>2 661 499</u>	<u>797 882</u>	<u>-4 419 311</u>	<u>-139 584</u>	<u>17 528 432</u>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-4 419 311
Årets resultat	<u>-139 584</u>
<b>Totalt</b>	<b>-4 558 895</b>
Avsättning till yttre fond	115 912
Uttag ur yttre fond	-104 012
Balanseras i ny räkning	<u>4 546 995</u>
<b>Summa</b>	<b>4 558 895</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörleaseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 176 891	3 057 047
Övriga rörelseintäkter	3	58 300	464 118
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 235 191</b>	<b>3 521 165</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 687 385	-2 667 229
Övriga externa kostnader	5	-171 074	-113 597
Personalkostnader	6	-138 383	-61 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 721	-461 187
<b>Rörelseresultat</b>		<b>665 628</b>	<b>217 517</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 043	27 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-813 255	-987 304
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-139 584</b>	<b>-742 146</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-139 584</b>	<b>-742 146</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-139 584</b>	<b>-742 146</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 483 709	39 049 900
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	64 338	16 897
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
		<u>38 548 047</u>	<u>39 066 797</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>38 548 047</u>	<u>39 066 797</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 059 510	1 637 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 198	33 512
		<u>2 110 708</u>	<u>1 671 137</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 282	4 246
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 114 990</u>	<u>1 675 383</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>40 663 037</u>	<u>40 742 180</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 289 445	21 289 445
Fond för yttre underhåll		797 882	1 240 590
		<u>22 087 327</u>	<u>22 530 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 419 311	-4 119 873
Årets resultat		-139 584	-742 146
		<u>-4 558 895</u>	<u>-4 862 019</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 528 432</u>	<u>17 668 016</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	22 031 254	22 193 754
Leverantörsskulder		342 928	185 633
Skatteskulder		-	8 310
Övriga kortfristiga skulder	12	80 706	137 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	679 717	548 708
		<u>23 134 605</u>	<u>23 074 164</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>40 663 037</u>	<u>40 742 180</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	665 628	217 517
Avskrivningar	572 721	461 187
Erlagd ränta, ränteintäkter	<u>-805 212</u>	<u>-959 663</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>433 137</b>	<b>-280 959</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-439 571	432 661
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>222 940</u>	<u>48 397</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>216 506</b>	<b>200 099</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inköp maskiner, inventarier och installationer	<u>-53 971</u>	<u>                    </u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-53 971</b>	<b>                    </b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/minskning(-) av skuld till kreditinstitut	<u>-162 500</u>	<u>-200 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-162 500</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>35</b>	<b>99</b>
Likvida medel vid årets början	<u>4 247</u>	<u>4 147</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 282</b>	<b>4 246</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år.

#### **Värderingsprinciper**

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan

och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 395 588	1 300 503
Hyror bostäder	74 715	78 120
Hyror lokaler	1 621 020	1 604 010
Hyror garage och p-platser	16 700	16 800
VA tillägg	29 376	29 376
Övriga hyresintäkter	39 492	28 238
<b>Summa</b>	<b>3 176 891</b>	<b>3 057 047</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	-	461 353
Övriga intäkter	58 300	2 765
<b>Summa</b>	<b>58 300</b>	<b>464 118</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighets-/trädgårdskötsel och lokalvård	78 427	79 695
Tillsyn, besiktning och kontroller	2 341	140 860
Snö- och halkbekämpning	15 382	36 765
Sanering och skadegörelse	29 681	38 127
Löpande underhåll/reparationer	177 573	648 985
Planerat underhåll	104 012	559 166
El	69 417	65 266
Uppvärmning	576 695	554 099
Vatten	187 720	175 596
Sophämtning	102 311	97 995
Fastighetsförsäkring	47 418	15 568
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	135 190	134 550
Kabel-tv/Bredband/IT	10 070	9 354
Förvaltningsavtal	104 353	90 443
Övriga driftskostnader	46 795	20 760
<b>Summa</b>	<b>1 687 385</b>	<b>2 667 229</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 246	2 090
Revisionsarvode	46 250	40 733
Konsultkostnader	11 679	-
Medlemsavgifter	5 219	5 681
Telefon/data och administration	7 413	6 875
Juridiska åtgärder	83 902	50 397
Övriga förvaltningskostnader	15 365	7 821
<b>Summa</b>	<b>171 074</b>	<b>113 597</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	107 800	46 900
Sociala avgifter	30 583	14 735
<b>Summa</b>	<b>138 383</b>	<b>61 635</b>

Brf Slalomsvängen 2 har inte haft några anställda under året.

## Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	33 471 307	23 500 129
-Ombyggnad	-	9 971 178
-Mark	12 095 271	12 095 271
-Markanläggningar	187 110	187 110
	<b>45 753 688</b>	<b>45 753 688</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 703 788	-6 245 982
-Årets avskrivning enligt plan	-566 191	-457 806
	<b>-7 269 979</b>	<b>-6 703 788</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 483 709</b>	<b>39 049 900</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	32 400 000	30 200 000
Mark	26 947 000	35 312 000
	<b>59 347 000</b>	<b>65 512 000</b>
Bostäder	51 000 000	56 800 000
Lokaler	8 347 000	8 712 000
	<b>59 347 000</b>	<b>65 512 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	173 303	173 303
-Nyanskaffningar under året	53 971	-
	<u>227 274</u>	<u>173 303</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-156 406	-153 025
-Årets avskrivning	-6 530	-3 381
	<u>-162 936</u>	<u>-156 406</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 338</b>	<b>16 897</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefodran		
Avräkningskonto förvaltare	2 056 659	1 636 598
Övriga fordringar	2 851	1 027
<b>Summa</b>	<b>2 059 510</b>	<b>1 637 625</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	51 198	33 512
<b>Summa</b>	<b>51 198</b>	<b>33 512</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	2025-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,32%	4 650 000
Swedbank	2026-03-28	2,65%	4 587 500
Swedbank	2026-03-28	2,51%	10 277 849
Swedbank	2026-03-28	2,51%	2 515 905
			<u>22 031 254</u>
<b>Varav Kortfristig del</b>			<u>22 031 254</u>
			22 031 254

Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	15 706	17 759
Depositioner	65 000	120 000
<b>Summa</b>	<b>80 706</b>	<b>137 759</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	284 206	271 834
Upplupna kostnader	260 444	259 372
Upplupna räntekostnader	135 067	17 502
<b>Summa</b>	<b>679 717</b>	<b>548 708</b>

## Övriga noter

### Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar som säkerhet	24 978 000	24 978 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 978 000</b>	<b>24 978 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-11 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anya Elmala

Maria Arnedotter

Solveig Hallerby

Zak Tell

Rebecka Ryd

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Rosberg  
Auktoriserad revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 16:34

**SENT BY OWNER:**

Sara Lindqvist · 12.03.2026 10:31

**DOCUMENT ID:**

S1KZ\_ZlqZe

**ENVELOPE ID:**

ByBWO-xqbl-S1KZ\_ZlqZe

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 ver 2.pdf

21 pages

**SHA-512:**

b27d4628c86e4c028b61dc653f7789582e22f813e27644  
3c0d7ff613b0c4ad7dc0dcd002ef6f2134f8440b45373c1  
699ad16377afe1b3431a566a2b5a802f412

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. Anya Helena Rosita Elmal a anyaelmala@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 10:56 12.03.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/18) IP: 83.251.58.55
2. Maria Arnedotter arnedotter@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 17:17 12.03.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/20) IP: 83.251.60.197
3. KARIN SOLVEIG MARIAN NE HALLERBY solveighallerby@yahoo.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 08:12 13.03.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/13) IP: 83.251.62.164
4. ZAK TELL zakntell@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 13:12 13.03.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/11/16) IP: 94.191.152.110
5. Rebecka Ninette Ryd rebecka_rydh@hotmail.co m	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:57 18.03.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/09) IP: 94.191.136.84
6. Stefan John Paul Rosberg stefan.rosberg@revea.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 16:34 18.03.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/11) IP: 104.28.45.52

\* 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