



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slagugglan

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖSTHAMMAR 5:138	1990	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 9 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 531 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 783 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Lundgren	Ordförande
Isak Anders Löfström	Kassör
Therése Linderholm	Sekreterare
Birgitta Wilkesson	Ledamot
Joakim Landberg	Ledamot
Kaj Henrik Severin	Suppleant
Rohl Eklöf	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöter och suppleanterna.

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson Revisorssuppleant
Nils Tommy Irénus Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Planerade underhåll

2026 ● Ytterdörrar trapphus

Avtal med leverantörer

Brandöversyn	Presto
EI	Vattenfall
Fiber/tv	Telia
Laddning och motorvärmare tjänst	Z-park
OVK och ventilationsrengöring	Åke Huss AB
Snöröjning och sandning	JOKAB
Sophämtning	Östhammars kommun
Trappstädning	Calle waltin
Vatten	Gästrikevatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi beslutade att göra en 5% höjning av avgifterna som trädde ikraft 1/2-2026

Vi har omförhandlat 2st lån som genererat en lägre ränta.

Rengöring av ventilation samt en OVK i Holken.

Byte av vattenmätare från Gästrikevatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 480 130	2 477 387	2 432 668	2 416 596
Resultat efter fin. poster	143 426	-1 862 081	-271 930	417 377
Soliditet (%)	25	24	31	33
Yttre fond	70 320	1 825 344	2 368 455	2 022 231
Taxeringsvärde	23 566 000	23 305 000	23 305 000	23 305 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	920	918	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	94,0	91,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 747	4 815	4 669	4 717
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 316	4 379	4 247	4 717
Sparande / kvm totalyta, kr	232	241	389	348
Elkostnad / kvm totalyta, kr	140	112	128	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	49	45	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	161	173	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	4,65	3,31	-
Räntekänslighet (%)	5,17	5,23	5,09	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 163 896	-	-	1 163 896
Fond, yttre underhåll	1 825 344	-1 825 344	70 320	70 320
Balanserat resultat	2 843 377	-36 737	-70 320	2 736 320
Årets resultat	-1 862 081	1 862 081	143 426	143 426
Eget kapital	3 970 536	0	143 426	4 113 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 806 640
Årets resultat	143 426
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 320
Totalt	2 879 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	16 964
Balanseras i ny räkning	2 896 710

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 480 130	2 477 387
Övriga rörelseintäkter	3	15 393	0
Summa rörelseintäkter		2 495 523	2 477 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 145 641	-3 317 807
Övriga externa kostnader	9	-103 404	-145 436
Personalkostnader	10	-90 084	-98 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 856	-234 540
Summa rörelsekostnader		-1 824 985	-3 796 353
RÖRELSERESULTAT		670 538	-1 318 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 159	14 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-529 271	-557 719
Summa finansiella poster		-527 112	-543 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 426	-1 862 081
ÅRETS RESULTAT		143 426	-1 862 081

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 563 138	16 034 054
Maskiner och inventarier	13	117 005	131 945
Summa materiella anläggningstillgångar		15 680 143	16 165 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 682 943	16 168 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 643	22 935
Övriga fordringar	15	769 455	286 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	52 364	50 806
Summa kortfristiga fordringar		828 462	359 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 383	2 383
Summa kassa och bank		2 383	2 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		830 845	362 333
SUMMA TILLGÅNGAR		16 513 788	16 531 132

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 163 896	1 163 896
Fond för yttre underhåll		70 320	1 825 344
Summa bundet eget kapital		1 234 216	2 989 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 736 320	2 843 377
Årets resultat		143 426	-1 862 081
Summa fritt eget kapital		2 879 746	981 296
SUMMA EGET KAPITAL		4 113 962	3 970 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 869 084	5 001 300
Summa långfristiga skulder		6 869 084	5 001 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 141 300	7 184 243
Leverantörsskulder		14 816	26 078
Skatteskulder		5 964	6 554
Övriga kortfristiga skulder		0	3 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	368 662	338 583
Summa kortfristiga skulder		5 530 742	7 559 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 513 788	16 531 132

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	670 538	-1 318 966
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	485 856	234 540
	1 156 394	-1 084 426
Erhållen ränta	2 159	14 604
Erlagd ränta	-529 459	-557 907
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	629 094	-1 627 729
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 987	-33 144
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 577	-506 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657 658	-2 167 138
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-175 159	-132 512
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 159	367 488
ÅRETS KASSAFLÖDE	482 499	-1 799 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	284 004	2 083 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	766 503	284 004

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slagugglan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1),

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,21 %
Yttertak	10,88 %
Fasader	1,81 %
Balkonger	1,81 %
Fönster	5,44 %
Stamledningar VA	3,63 %
Stamledningar Värme	1,21 %
Ventilation	2,59 %
EI	3,63 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 323 296	2 323 296
Hysesintäkter garage	69 540	67 287
Hysesintäkter p-plats	49 050	50 345
Elintäkter laddstolpe	29 171	25 132
Påminnelseavgift	120	420
Dröjsmålsränta	0	55
Pantsättningsavgift	2 337	2 292
Överlåtelseavgift	2 940	7 045
Administrativ avgift	3 675	1 519
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	2 480 130	2 477 387

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	15 393	0
Summa	15 393	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	46 320	45 915
Besiktningar	13 230	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 750	0
Brandskydd	5 146	8 696
Myndighetstillsyn	0	7 506
Gårdkostnader	6 689	10 800
Garage/parkering	5 256	5 100
Snöröjning/sandning	23 250	35 245
Serviceavtal	1 145	170
Fordon	311	11 679
Förbrukningsmaterial	1 384	11 782
Summa	106 481	136 892

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 741	0
Tvättstuga	2 044	449
Trapphus/port/entr	0	33 959
Dörrar och lås/porttele	0	550
VVS	83 616	110 033
Värmeanläggning/undercentral	1 546	0
Ventilation	40 228	0
Elinstallationer	3 612	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 298
Garage/parkering	1 375	0
Vattenskada	11 638	0
Summa	146 800	147 289

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	61 216
VVS	16 964	0
Fasader	0	2 237 733
Summa	16 964	2 298 949

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	388 843	312 940
Vatten	157 933	135 650
Sophämtning/renhållning	57 460	54 898
Summa	604 236	503 488

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 870	68 528
Självrisk	0	10 711
Kabel-TV	17 779	0
Bredband	76 747	88 180
Fastighetsskatt	67 764	63 770
Summa	271 160	231 189

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 476
Tele- och datakommunikation	999	-2 298
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	0	1 181
Revisionsarvoden extern revisor	11 250	11 250
Styrelseomkostnader	2 879	11 290
Fritids och trivselkostnader	2 221	7 746
Föreningskostnader	3 219	2 292
Förvaltningsarvode enl avtal	62 677	60 143
Överlåtelsekostnad	6 174	8 367
Pantsättningskostnad	2 646	4 300
Administration	4 862	5 152
Konsultkostnader	0	18 413
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	103 404	145 436

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Löner till kollektivanst	0	6 250
Arbetsgivaravgifter	20 084	22 319
Summa	90 084	98 569

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	529 052	557 719
Dröjsmålsränta	219	0
Summa	529 271	557 719

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 611 355	29 611 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 611 355	29 611 355
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 577 301	-13 357 701
Årets avskrivning	-470 916	-219 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 048 217	-13 577 301
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 563 138	16 034 054
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>385 000</i>	<i>385 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 499 000	19 253 000
Taxeringsvärde mark	4 067 000	4 052 000
Summa	23 566 000	23 305 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	293 145	293 145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	293 145	293 145
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-161 200	-146 260
Årets avskrivning	-14 940	-14 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-176 140	-161 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 005	131 945

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 335	4 588
Transaktionskonto	226 496	189 105
Borgo räntekonto	537 624	92 516
Summa	769 455	286 209

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 345	6 103
Förutbet försäkr premier	36 135	36 614
Förutbet bredband	7 884	7 802
Upplupna intäkter	0	287
Summa	52 364	50 806

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	4,45 %	5 001 300	5 051 900
Handelsbanken	2027-09-30	2,81 %	6 594 084	6 646 143
Handelsbanken	2027-09-30	2,81 %	415 000	487 500
Summa			12 010 384	12 185 543
Varav kortfristig del			5 141 300	7 184 243

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 342 384 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 733	13 187
Uppl kostn el	37 171	7 996
Uppl kostn räntor	18 546	18 734
Uppl kostn vatten	7 141	0
Uppl kostnad arvoden	71 000	71 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 308	22 308
Förutbet hyror/avgifter	205 763	205 358
Summa	368 662	338 583

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

27 833 000

2024-12-31

27 833 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Östhammar

Peter Lundgren
Ordförande

Isak Anders Löfström
Kassör

Therése Linderholm
Sekreterare

Birgitta Wilkesson
Ledamot

Joakim Landberg
Ledamot

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

Nils Tommy Irénus
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2026 17:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 12:01

DOCUMENT ID:

S1IYIWjkzx

ENVELOPE ID:

Byo08WsyMg-S1IYIWjkzx

DOCUMENT NAME:

Brf Slagugglan, 716422-3765 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6920f71c44b493d23691daa056e2255b6887b5bd247e2720124909563c322e1c00bd7343d99ad43208e0908fe8aa7b2fd8c5e3d6cc3027857cb4ae1804caaab2

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. JOAKIM LANDBERG joakim.landberg@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:29 20.05.2026 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 31.15.44.211
2. BIRGITTA WILKESSON wilkeesson@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:18 20.05.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.221.122
3. PETER LUNDGREN peter@pmlundgren.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:40 20.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.213.16
4. INGRID THERÉSE LINDER HOLM TANSKANEN tlinderholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 10:52 22.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.181.3
5. Isak Anders Löfström Isak.lofstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 12:48 22.05.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.1
6. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 17:06 23.05.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.229.131

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slagugglan

Org.nr 716422-3765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slagugglan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska 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, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den dag som framgår av min digitala signering

Tommy Irénius
TI Ekonomikonsult AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2026 17:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 12:01

DOCUMENT ID:

B1gFlbjJzg

ENVELOPE ID:

SJnOL-syMg-B1gFlbjJzg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Slagugglan 250101-251231, revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

28699db005aa2f26f759616059c877c4189df8418db54f
b71fc5afcb6ccc27f22d878d962af6dfc78049ed9293631
46a403b1925b7ce8fbee9a4eb3bd901ee9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus	Signed	23.05.2026 17:04	eID	Swedish BankID
tommy.irenius@gmail.com	Authenticated	23.05.2026 17:03	Low	IP: 78.73.229.131
m				

* 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