

# Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Slottsängen

769638-1990



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottsängen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</b> |

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning            | Förvärv | Kommun  |
|---------------------------------|---------|---------|
| Steninge 1:130 & Steninge 1:131 | -       | Sigtuna |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 5 016 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Anja Cancar Ågren         | Ordförande      |
| Ana Lopez Monge           | Styrelseledamot |
| Matthias Müller-Rienzburg | Styrelseledamot |
| Mattias Cedergren         | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen

### Revisorer

Jan Lilja      Auktoriserad Revisor      Focus revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

**Besiktning av badrum** ● Besiktning av badrum på grund av eventuella fuktskador

### Planerade underhåll

**Besiktning av tak** ● Besiktning av tak på grund av läckage

### Avtal med leverantörer

Låneavtal Danske Bank

### Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har taken samt fastigheterna ombesiktigats och de fel som påträffades har antingen åtgärdats eller lagts till i en mer långsiktig plan. Föreningen anser att de mer överhängande felen är åtgärdade.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen anser att ekonomin i föreningen är god. Vi har under året justerat avgiften för vatten och sophämtning marginellt. Vi har sänkt månadsavgiften för elbilsparkeringen.

#### Förändringar i avtal

Vi har träffat ett nytt avtal 31 mars 2025 med Danske Bank AB för ena halvan av föreningens lån, löptiden på det lånet är ett år.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 726 752   | 3 087 583   | 2 633 510   | 2 001 369   |
| Resultat efter fin. poster                         | -759 863    | -666 870    | -1 069 767  | 502 769     |
| Soliditet (%)                                      | 66          | 66          | 66          | 65          |
| Yttre fond   | 376 200     | 250 800     | 125 400     | -           |
| Taxeringsvärde                                     | 102 389 000 | 102 389 000 | 2 000 000   | 2 000 000   |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 702         | 583         | 457         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,5        | 94,6        | 86,9        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 568      | 12 632      | 12 695      | 12 759      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 568      | 12 632      | 12 695      | 12 759      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 149         | 76          | -10         | 153         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 119         | 139         | 122         | -           |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -           | -           | -           | -           |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 34          | 27          | 26          | -           |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 152         | 165         | 147         | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,66        | 1,91        | 1,42        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,90       | 21,68       | 27,77       | -           |

**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 el (totalt 442 446 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är fortsatt stabil trots negativt resultat, med flera nyckeltal som förbättrats jämfört med föregående bokslut. Soliditeten och det egna kapitalet är fortsatt goda. Årets resultat har påverkats negativt av två faktorer: förändrade räntevillkor samt genomförda reparationer.

För att undvika en avgiftshöjning valde föreningen att acceptera ett tillfälligt sämre resultat, vilket dock inte förväntas påverka nästa års ekonomi. Under det kommande året löper föreningens lån ut, och en omförhandling bedöms ge positiva effekter för ekonomin. Vidare planeras inga större underhållsåtgärder under nästa år vilket kommer förbättra resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-06-30         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-06-30         |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 92 400 000         | -  | -                               | 92 400 000         |
| Upplåtelseavgifter    | 31 925 000         | -  | -                               | 31 925 000         |
| Fond, yttre underhåll | 250 800            | -  | 125 400                         | 376 200            |
| Balanserat resultat   | -817 799           | -666 870                                     | -125 400                        | -1 610 069         |
| Årets resultat        | -666 870           | 666 870                                      | -759 863                        | -759 863           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>123 091 131</b> | <b>0</b>                                     | <b>-759 863</b>                 | <b>122 331 268</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 610 069        |
| Årets resultat      | -759 863          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 369 932</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 125 400           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -376 200          |
| Balanseras i ny räkning              | -2 119 132        |
|                                      | <b>-2 369 932</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JULI - 30 JUNI                                  | NOT           | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 726 752         | 3 087 583         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -3                | 1 092             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 726 749</b>  | <b>3 088 675</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 521 874        | -1 108 358        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -174 278          | -320 690          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -75 301           | -68 994           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 049 604        | -1 049 604        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 821 057</b> | <b>-2 547 646</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>905 692</b>    | <b>541 030</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 19 654            | 9 025             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 685 209        | -1 216 925        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 665 555</b> | <b>-1 207 900</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-759 863</b>   | <b>-666 870</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-759 863</b>   | <b>-666 870</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 183 405 960        | 184 421 904        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 263 670            | 297 330            |
| Pågående projekt                              |     | 0                  | 82 125             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>183 669 630</b> | <b>184 801 359</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>183 669 630</b> | <b>184 801 359</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 74 374             | 68 603             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 8 655              | 2 187              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 120 500            | 114 315            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>203 529</b>     | <b>185 105</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 2 013 011          | 2 521 230          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 013 011</b>   | <b>2 521 230</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 216 540</b>   | <b>2 706 335</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>185 886 170</b> | <b>187 507 694</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 124 325 000        | 124 325 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 376 200            | 250 800            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>124 701 200</b> | <b>124 575 800</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -1 610 069         | -817 799           |
| Årets resultat                               |     | -759 863           | -666 870           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 369 932</b>  | <b>-1 484 669</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>122 331 268</b> | <b>123 091 131</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 0                  | 32 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>32 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 63 040 000         | 31 360 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 140 551            | 323 353            |
| Skatteskulder                                |     | 0                  | 20 000             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 39 877             | 50 783             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 334 474            | 662 426            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>63 554 902</b>  | <b>32 416 562</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>185 886 170</b> | <b>187 507 694</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JULI - 30 JUNI  | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>905 692</b>   | <b>541 030</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 1 049 604        | 1 049 604        |
|   | <b>1 955 296</b> | <b>1 590 634</b> |
| Erhållen ränta  | 19 654           | 9 025            |
| Erlagd ränta  | -2 103 411       | -910 365         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-128 461</b>  | <b>689 294</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -18 424          | 68 363           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -123 459         | 129 114          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-270 344</b>  | <b>886 771</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 82 125           | -82 125          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>82 125</b>    | <b>-82 125</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Upptagna lån  | 0                | 32 080 000       |
| Amortering av lån   | -320 000         | -32 400 000      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-320 000</b>  | <b>-320 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-508 219</b>  | <b>484 646</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>2 521 230</b> | <b>2 036 584</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 013 011</b> | <b>2 521 230</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slottsängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Byggnad                  | 1 %  |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

#### 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

|                          | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 969 604        | 2 324 253        |
| Hysesintäkter, p-platser | 80 500           | 79 545           |
| Vatten                   | 108 900          | 99 000           |
| El                       | 545 335          | 564 364          |
| Övriga intäkter          | 22 413           | 20 421           |
| <b>Summa</b>             | <b>3 726 752</b> | <b>3 087 583</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024  |
|--------------------------|-------------|--------------|
| Öres- och kronutjämnning | -3          | -5           |
| Övriga intäkter          | 0           | 411          |
| Övriga rörelseintäkter   | 0           | 686          |
| <b>Summa</b>             | <b>-3</b>   | <b>1 092</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 17 922        | 6 293         |
| Besiktning och service | 9 851         | 2 445         |
| Övrigt                 | 818           | 19 190        |
| <b>Summa</b>           | <b>28 591</b> | <b>27 928</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 8 750         | 42 988        |
| Tak          | 51 430        | 23 750        |
| <b>Summa</b> | <b>60 180</b> | <b>66 738</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024 |
|--------------|----------------|-------------|
| El           | 82 125         | 0           |
| Tak          | 376 888        | 0           |
| <b>Summa</b> | <b>459 013</b> | <b>0</b>    |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 595 154        | 694 780        |
| Vatten       | 168 623        | 133 239        |
| Sophämtning  | 94 096         | 93 227         |
| <b>Summa</b> | <b>857 872</b> | <b>921 246</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024 - 2025    | 2023 - 2024   |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 98 296         | 88 071        |
| Arvode teknisk förvaltning | 17 922         | 4 375         |
| <b>Summa</b>               | <b>116 218</b> | <b>92 446</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 416            | 11 022         |
| Övriga förvaltningskostnader | 37 614         | 55 508         |
| Juridiska kostnader          | 42 580         | 129 772        |
| Revisionsarvoden             | 38 750         | 72 150         |
| Ekonomisk förvaltning        | 54 918         | 52 238         |
| <b>Summa</b>                 | <b>174 278</b> | <b>320 690</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 300        | 52 500        |
| Sociala avgifter | 18 001        | 16 494        |
| <b>Summa</b>     | <b>75 301</b> | <b>68 994</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 683 974        | 1 214 670        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 236            | 2 255            |
| <b>Summa</b>  | <b>1 685 209</b> | <b>1 216 925</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 186 711 456        | 186 711 456        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>186 711 456</b> | <b>186 711 456</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -2 289 552         | -1 273 608         |
| Årets avskrivning                             | -1 015 944         | -1 015 944         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 305 496</b>  | <b>-2 289 552</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>183 405 960</b> | <b>184 421 904</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>85 117 225</i>  | <i>85 117 225</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 70 364 000         | 70 364 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 32 025 000         | 32 025 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>102 389 000</b> | <b>102 389 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 336 600        | 336 600        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>336 600</b> | <b>336 600</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -39 270        | -5 610         |
| Avskrivningar                         | -33 660        | -33 660        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-72 930</b> | <b>-39 270</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>263 670</b> | <b>297 330</b> |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                  | 2025-06-30   | 2024-06-30   |
|------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto      | 1 330        | 2 187        |
| Skattefordringar | 7 325        | 0            |
| <b>Summa</b>     | <b>8 655</b> | <b>2 187</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 983         | 15 618         |
| Fastighetsskötsel                                   | 4 586          | 4 375          |
| Försäkringspremier                                  | 85 622         | 81 172         |
| Förvaltning   | 14 309         | 13 150         |
| <b>Summa</b>  | <b>120 500</b> | <b>114 315</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-06-30 | SKULD<br>2025-06-30 | SKULD<br>2024-06-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Ålandsbanken          | 2025-03-30               | 1,45 %                  |                     | 31 360 000          |
| Danske Bank           | 2026-03-31               | 3,81 %                  | 32 000 000          | 32 000 000          |
| Danske Bank           | 2026-06-30               | 2,89 %                  | 31 040 000          |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>63 040 000</b>   | <b>63 360 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 63 040 000          | 31 360 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 440 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 219            | 208            |
| El  | 39 479         | 25 379         |
| Utgiftsräntor                                       | 5 798          | 424 000        |
| Upplupet  | 0              | -80 000        |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 268 978        | 267 839        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 20 000         | 25 000         |
| <b>Summa</b>  | <b>334 474</b> | <b>662 426</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 68 750 000 | 68 750 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Vi har förlängt avtalet med Vattenfall AB med start 1 september 2025 till ett mer förmånlig kostnad än tidigare. - Under nästkommande räkenskapsår ska föreningens båda lån förhandlas om. - Föreningen ska undersöka möjlighet att inskaffa solceller. - Föreningen kommer undersöka möjlighet att anskaffa kollektivt bredband till alla.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2025-09-26. Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sigtuna Kommun

---

Ana Lopez Monge  
Styrelseledamot

---

Anja Cancar Ågren  
Ordförande

---

Matthias Müller-Rienzburg  
Styrelseledamot

---

Mattias Cedergren  
Styrelseledamot

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

---

Jan Lilja  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.11.2025 09:48

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 03.11.2025 10:49

**DOCUMENT ID:**

Sy77a5IIJWe

**ENVELOPE ID:**

r1ImT9e8Jbx-Sy77a5IIJWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Slottsängen, 769638-1990 - Årsredovisning 2025.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

4bc321eda046360425824dab8c2be33f68ff4ec7af38aaa  
57a4c3a9b0f4ea3b26a1687c8837ffeffdf576ee1e4ce9b0  
f9ca4b35551c773badda4027e56ab7686

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. ANJA CANCAR ÅGREN<br>anja.agren@hotmail.com                |  Signed<br>Authenticated | 03.11.2025 10:53<br>03.11.2025 10:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP:<br>2001:9b1:41f2:cf00:9512:2a0:548a:c85d |
| 2. MATTIAS CEDERGREN<br>mattias.cedergren@live.com            |  Signed<br>Authenticated | 03.11.2025 11:03<br>03.11.2025 11:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.161.230                          |
| 3. MATTHIAS PETER MÜLLE<br>R-RIENZBURG<br>rienzburg@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 03.11.2025 15:37<br>03.11.2025 15:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.225.86                           |
| 4. ANA RUTH LOPEZ MONG<br>E<br>ana.lopez@live.se              |  Signed<br>Authenticated | 10.11.2025 09:02<br>03.11.2025 10:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.198.77                            |
| 5. JAN LILJA<br>jan.lilja@focusrevision.se                    |  Signed<br>Authenticated | 10.11.2025 09:48<br>10.11.2025 09:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.209.170.118                           |

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Slottsängen

Org.nr. 769638-1990

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Slottsängen för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorers ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Slottsängen för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Lilja  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.11.2025 09:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 03.11.2025 10:49

**DOCUMENT ID:**

HJbXp5glJWe

**ENVELOPE ID:**

Skmp9gLkWx-HJbXp5glJWe

**DOCUMENT NAME:**

001 Revisionsberättelse ej signerad.pdf

4 pages

**SHA-512:**

ef86589af38842997d3110426f7df8b0b1f4de2ddcb1be6  
772f27211c50ce22478a80fd478807a8123f531a976910  
a18ae3416293a450befb96b641c77d7466d

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. JAN LILJA               | Signed        | 10.11.2025 09:47 | eID    | Swedish BankID     |
| jan.lilja@focusrevision.se | Authenticated | 10.11.2025 09:47 | Low    | IP: 62.209.170.118 |

\* 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



PAeS  
sealed