



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Slöjan 4



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 med säte i Umeå org.nr. 769620-6627 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slöjan 4	2011-01-01	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 641
30	p-platser i carport	0
Totalt 59 objekt		2 641

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 1 st 2 rok, 11 st 3 rok, 12 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Sandström	Ordförande
Anders Asplund	Ledamot
Monica Merum	Ledamot
Victoria Heldestad	Ledamot
Matilde Burström	Ledamot
Erik Lehto	Suppleant
Anton Markeby	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Sandström, Viktoria Heldestad, Matilde Burström, Erik Lehto samt Anton Markeby.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Asplund och Per Sandström.

Revisor har varit: Azets Revision & Rådgivning AB med Maria Bohlin som huvudansvarig revisor, vald vid föreningsstämman.

Ingen valberedning vald. Valberedning tillsätts av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

En extra föreningsstämma hölls 2025-10-16 med anledning av val av revisor för 2025. Stämman beslutade att välja Azets Revision & Rådgivning AB med Maria Bohlin som huvudansvarig revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har också beslutat att lämna årsavgiften oförändrad inför 2026.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-07.

Under 2025 har föreningen mött flera ekonomiska utmaningar. Främst på grund av fortsatt höga räntekostnader, vilket resulterade i ett underskott för året men en förbättring sett mot 2024.

Vi har en uppdaterad 30-årig underhållsplan som innebär att vi avsätter 52 820 kr till underhållsfonden för 2025. Denna plan är avgörande för att säkerställa att våra byggnader och faciliteter hålls i gott skick och att vi kan genomföra nödvändiga förbättringar och reparationer.

Ett betydande projekt som avslutades under året var vårt femåriga energioptimeringsavtal med Energi Retur AB. Genom detta projekt har vi lyckats minska vår fjärrvärmeförbrukning med i genomsnitt 18 000 kWh per år, vilket inte bara minskar våra kostnader utan också bidrar till en mer hållbar energianvändning.

Vi har också genomfört infrastrukturuppdateringar, som till exempel uppgradering av nödtelefonerna i hissarna inför nedstängningen av 3G-nätet. Solcellerna har under året producerat 12 140 kWh, varav vi själva använde 6 128 kWh och resten försäljer vi till Umeå Energi AB. Laddboxar för elbilar är installerat, vilket är ett steg mot att underlätta för våra medlemmar att använda miljövänliga transportmedel.

Årlig besiktning av hissar, lekplats och tak har genomförts med godkänt resultat, och en energideklaration har genomförts med godkänt resultat. Dessa åtgärder är viktiga för att säkerställa säkerheten och funktionaliteten i våra byggnader.

En städdag där medlemmarna deltog i att vårstäda trädgårdsytorna och måla utemöblerna. Dessutom har vi erbjudit möjligheten till stadsodling på en del av trädgårdsytan, vilket har varit uppskattat av våra medlemmar.

Framöver planerar vi att genomföra ett utbyte av lyftremmar i hissar, spola avloppen i fastigheterna och installera ytterligare laddboxar. Dessa åtgärder är en del av vårt kontinuerliga arbete för att förbättra och underhålla våra fastigheter samt att främja hållbarhet och miljövänliga lösningar.

Årtal	Åtgärd
2018	5-årigt projekt för energieffektivisering startas
2020	radonmätning av fastigheterna med godkänt resultat, under 20Bq/m ³
2021	investering i 51 solceller som placeras på ett carporttak
2022	kompletteringar el i carportar för installation laddboxar
2022-2025	installation av 5 laddboxar
2024	uppgradering av lektyorna med flis i stället för sand

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	utbyte av lyftremmar hissarna, då deras teoretiska livslängd är uppnådd, spolning av samtliga avlopp
2027	målning av träpaneler och OVK-besiktning
2028	målning av trapphus
2029	utbyte av lekutrustning och takfläktar
2030	lagning av en mindre del av asfaltyorna

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	101	16	191	357
Skuldsättning, kr/kvm	11 697	11 733	11 766	11 795	12 446
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 697	11 733	11 766	11 795	12 446
Räntekänslighet, %	12	13	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	138	140	136	127	132
Årsavgifter, kr/kvm	949	935	857	823	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	91	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 041	1 022	944	907	902
Nettoomsättning, tkr	2 749	2 699	2 492	2 395	2 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	-53	-346	-570	-336	261
Soliditet, %	47	47	47	48	47

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på ökade rörelsekostnader, höga räntekostnader men även på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 422 260 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 208kr/m2.

Med tanke på föreningens positiva kassaflöde och ett bra sparande så anser styrelsen därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 988 600	0	0	23 988 600
Upplåtelseavgifter, kr	3 118 785	0	0	3 118 785
Underhållsfond, kr	1 147 810	0	52 820	1 200 630
S:a bundet eget kapital, kr	28 255 195	0	52 820	28 308 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-32 419	-345 521	-52 820	-430 761
Årets resultat, kr	-345 521	345 521	-52 919	-52 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-377 940	0	-105 739	-483 680
S:a eget kapital, kr	27 877 255	0	-52 919	27 824 335

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 820 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-430 761
Årets resultat, kr	-52 919
Reservation till underhållsfond, kr	-52 820
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-536 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-536 500
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 748 638	2 699 224
Övriga rörelseintäkter		100	50
Summa Rörelseintäkter		2 748 738	2 699 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 173 316	-1 087 154
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 290	-50 619
Personalkostnader	Not 5	-50 914	-62 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-602 086	-611 450
Summa Rörelsekostnader		-1 887 606	-1 811 564
Rörelseresultat		861 131	887 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 185	37 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-935 236	-1 270 262
Summa Finansiella poster		-914 051	-1 233 231
Resultat efter finansiella poster		-52 919	-345 521
Resultat före skatt		-52 919	-345 521
Årets resultat		-52 919	-345 521

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	56 441 974	57 037 996
Inventarier	Not 9	44 927	13 915
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		56 486 900	57 051 911

Summa Anläggningstillgångar

56 486 900 57 051 911

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	771 809	1 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	110 628	89 484
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		882 437	91 370

Kassa och bank

Kassa och bank		1 867 709	2 208 924
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 867 709	2 208 924

Summa Omsättningstillgångar

2 750 146 2 300 294

Summa Tillgångar

59 237 046 59 352 205

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 107 385	27 107 385
Fond för yttre underhåll	1 200 630	1 147 810
Summa Bundet eget kapital	28 308 015	28 255 195

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-430 761	-32 419
Årets resultat	-52 919	-345 521
Summa Ansamlad förlust	-483 680	-377 941

Summa Eget kapital

27 824 335 27 877 254

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 891 699	30 987 003
Leverantörsskulder		95 507	85 437
Skatteskulder		93 423	89 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	332 082	313 003
Summa Kortfristiga skulder		31 412 711	31 474 951

Summa Skulder

31 412 711 31 474 951

Summa Eget kapital och skulder

59 237 046 59 352 205

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	861 131	887 710
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	602 086	611 450
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	602 086	611 450
Erhållen ränta	21 185	36 473
Erlagd ränta	-940 877	-1 280 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	543 525	255 146
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 590	-15 523
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 704	-26 691
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 114	-42 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 639	212 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-37 075	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 075	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-95 304	-86 187
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 304	-86 187
Årets kassaflöde	422 260	126 745
Likvida medel vid årets början	2 208 924	2 082 179
Likvida medel vid årets slut	2 631 184	2 208 924

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på solceller:	25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	8 år.
Avskrivningstid på infrastruktur laddplatser	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Ändring i indelning av poster

Efter föregående bokslut har poster i resultat- och balansräkningen klassificerats om jämfört med föregående års årsredovisning. Full jämförelse mellan åren är inte möjlig.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 505 396	2 469 406
	Hyror garage och parkeringsplatser	217 200	217 132
	Hyror förbrukningsbaserad	9 078	7 765
	Hyror övrigt	2 250	0
	Övriga primära intäkter	15 314	4 922
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 749 238	2 699 224
	Hysesbortfall	-600	0
	<i>Summa</i>	-600	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 748 638	2 699 224

* I årsavgifterna ingår värme, kall-och varmvatten, bredband, kabel-TV mellan. Det ingår även förråd i markplanet samt miljörum för sortering av sopor. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-268 271	-183 808
	Snö och halk-bekämpning	-93 799	-112 371
	Reparationer	-163 941	-154 501
	El	-66 981	-64 262
	Uppvärmning	-181 147	-188 003
	Vatten	-117 141	-118 299
	Sophämtning	-83 874	-77 027
	Fastighetsförsäkring	-58 484	-52 880
	Kabel-TV och bredband	-92 676	-92 576
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 877	-43 427
	Övriga driftkostnader	-1 125	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 173 316	-1 087 154
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 750
	Administrationskostnader	0	-5 726
	Extern revision	-40 000	-33 125
	Konsultkostnader	-7 103	0
	Föreningsverksamhet	-7 523	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 664	-10 018
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 290	-50 619
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 600	-44 200
	Övriga arvoden	-6 000	-9 000
	Sociala avgifter	-7 314	-9 142
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-50 914	-62 342

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-596 022	-608 840
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 063	-2 610
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-602 086	-611 450
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-933 833	-1 268 096
	Övriga räntekostnader	-1 403	-2 166
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-935 236	-1 270 262
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 682 815	59 682 815
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 118 001	4 118 001
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 800 816	63 800 816
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 762 820	-6 153 980
	Årets avskrivningar	-596 022	-608 840
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 358 842	-6 762 820
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 441 974	57 037 996
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	53 200 000	45 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 411 000	36 411 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 411 000	36 411 000

Not 9	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	20 875	20 875
	Årets investeringar	37 075	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	57 950	20 875
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 960	-4 350
	Årets avskrivningar	-6 063	-2 610
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-13 023	-6 960
	<i>Inventarier</i>	44 927	13 915

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	763 476	0
	Övriga fordringar	8 333	1 886
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	771 809	1 886

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	55 712	53 420
	Upplupna ränteintäkter	557	557
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 359	35 507
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	110 628	89 484

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	SEB	2,29%	2026-12-28
			8 934 233
	SEB	2,37%	2026-06-28
			10 071 233
	SEB	2,37%	2026-06-28
			11 886 233
			30 891 699
			105 369
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0
	Lån som ska konverteras inom ett år		30 891 699
	Kortfristig del		30 891 699

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	227 344	196 334
	Upplupna räntekostnader	30 406	36 047
	Övriga upplupna kostnader	74 332	80 622
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	332 082	313 003

Årsredovisningens innehåll fastställdes den 16 mars 2026.

Umeå den dag som framgår av elektronisk signatur

Per Sandström
Styrelseordförande

Victoria Heldestad

Anders Asplund

Monica Merum

Matilde Burström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Azets Revision & Rådgivning AB
Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slöjan 4

Org.nr 769620-6627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Slöjan 4s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Sandström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:25:09



Victoria Heldestad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 17:21:33



Anders Asplund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:53:03



Monica Merum

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:27:50



Matilde Burström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:01:09



Maria Bohlin

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:45:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Bohlin

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:41:01



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.