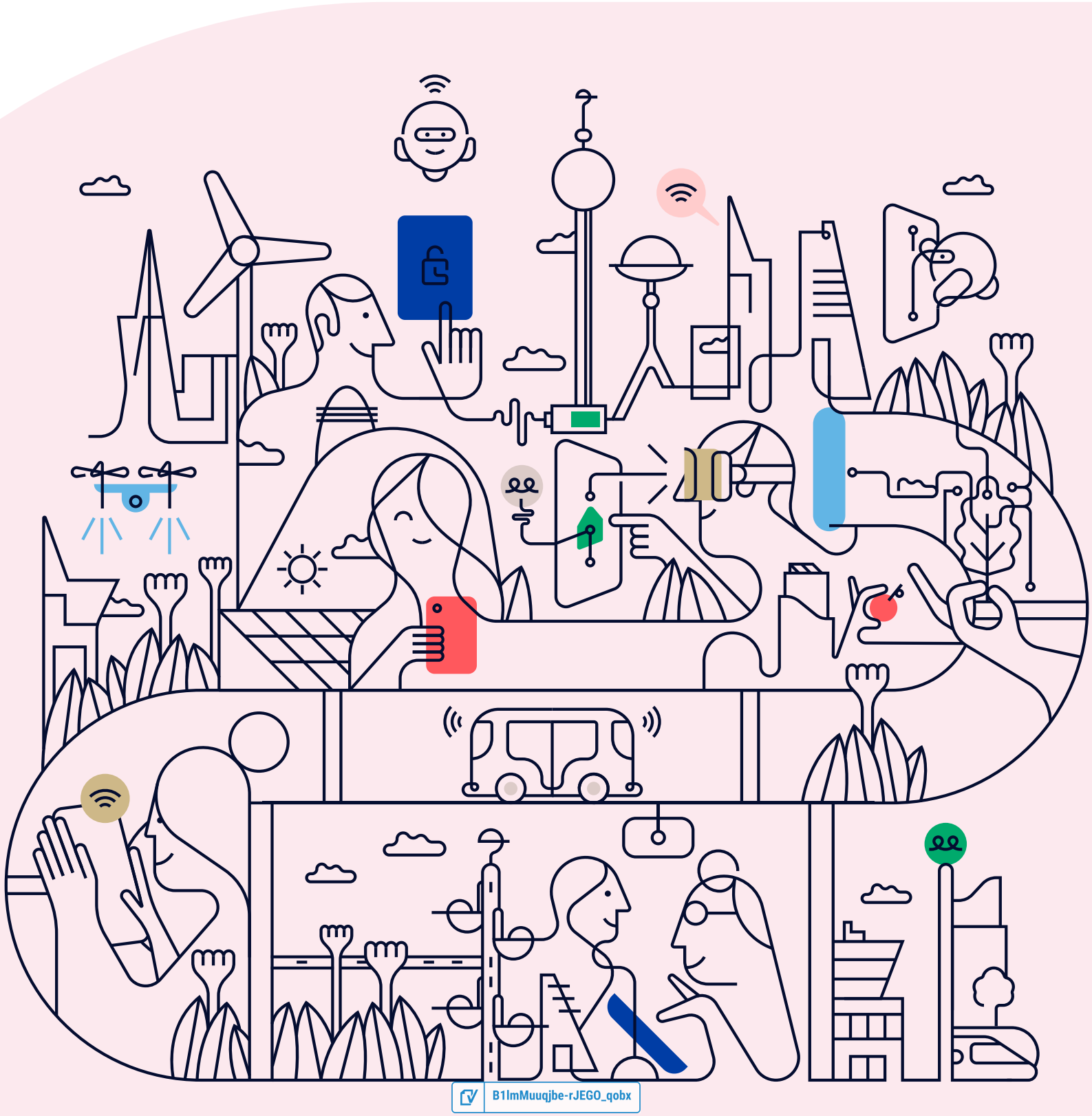
2025

Årsredovisning

Brf Sländan nr 11



B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sländan nr 11

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

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.

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

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 Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-04 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SLÄNDAN 11	1964	Eskilstuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 077 kvm och 4 lokaler om 256 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 925 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Granlund	Ordförande
Marie Fällman	Styrelseledamot
Michael Appelvall	Styrelseledamot
Per Mikael Jansson	Styrelseledamot
Yvonne Bark	Styrelseledamot
Barbro Louise Teresia Segerfjord	Suppleant
Felix Cederlund Dahl	Suppleant

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

Valberedning

Kristoffer Persson
Therese Westling
Thomas Fällman (sammankallande)

Firmateckning

Firman tecknas av Johan Granlund, Marie Fällman och Michael Appelvall.

Revisorer

Denice Nyström Auktoriserad revisor Baker Tilly Rådek AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2001-2002	Nytt gårdsbjälklag - Färdigställt
2002	Garage - Färdigställt
2006	Byte av garageport - Färdigställt Omläggning av tak - Färdigställt
2007	Renovering av balkonger - Färdigställt Nya entréportar + skärmtak - Färdigställt
2009	Fönsterbyten - Färdigställt
2011	Stambyte - Färdigställt
2012	Byte av låssystem - Färdigställt
2013	Byte av radiatortermostater - Färdigställt
2014	Byte av värmeslingor i garagenedfarten - Färdigställt
2015	Tvättning och målning av fasad på höghuset på gaveln - Färdigställt Byte av rökluckor 5 st - Färdigdtällt
2017	Portkodslås - Färdigställt
2018	Målning av miljöhus - Färdigställt Målning i trappuppgångarna - Färdigställt

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

2018 Byte av belysning i garage och trappuppgångar till ledbelysning - Färdigställt i garage 2021

2019-2020 Målning av takplåt - Fädigställt

2021 Betongtrappa putslagning - Färdigställt

2022 Dörrlicenser till kodlås - Färdigställt

2023
- P-platser linjemarkering utomhus
- Avbärare vid parkeringen utbytt
- Putsning, omputsning/målning garageingång
- Översyn fjärrvärme UC pumpar/styrning
- Kontroll och åtgärd av tegelfasaden på höghuset

2024
- Renovering hiss
- Ventilationsrensning kanaler
- OVK beskitning frånluft
- Ventilation F-system/lgh justering

2025
- Renovering av garagegolv och lagning takbalk
- Tvättning av fasad höghuset
- Styrsystem garagedörr

Planerade underhåll

2026
- Renovering av nollpunktsskenor
- Frånluftsfläktar tak kontrolleras
- TF fläkt garage kontrolleras
- Uppdelning av elmätare uthyrningslokal och styrelserum

2028
- Målning tvättstugor
- Träpanel strykning miljöhus
- Energideklaration
- Rensning av hängrännor låghusen

2030 Balkongrenovering

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

Avtal med leverantörer

Back-up i allt	Johnsson o Son
Brandskydd	Anticimex
El	Törnstrand Elteknik AB
Fastighetsförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel, städning	HSB
Garageport	Torverk
Hiss	Nordisk Hiss
Kontroll av garageport och hiss	Kiwa
Nycklar, lås,	Certego
Tv, bredband	Tele 2
Vatten, el ,värme, sopor	EEM
Vvs	Aquaier

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån omförhandlas under 2026, vi kommer där att få en högre räntenivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Fastigheten Sländan 11 är belägen på Eskilsgatan 2 och Köpmangatan 30 i Eskilstuna.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Fastprisavtal rörlig el finns med EEM fram till 2027-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 7 överlåtelser.

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 179 572	3 069 962	2 919 821	2 673 752
Resultat efter fin. poster	507 311	-100 248	34 862	227 619
Soliditet (%)	12	8	8	8
Yttre fond	915 968	1 553 785	1 096 429	710 396
Taxeringsvärde	56 768 000	50 950 000	50 950 000	50 950 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	659	646	609	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,3	80,2	84,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 214	2 256	2 297	2 582
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 524	1 568	1 597	1 856
Sparande / kvm totalyta, kr	132	192	87	138
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	27	46	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	97	65	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	28	17	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	152	128	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	2,81	2,34	-
Räntekänslighet (%)	3,36	3,49	3,77	-

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 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.

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	574 490	-	-	574 490
Fond, yttre underhåll	1 553 785	-743 241	105 424	915 968
Balanserat resultat	-1 166 645	642 993	-105 424	-629 076
Årets resultat	-100 248	100 248	507 311	507 311
Eget kapital	**861 382**	**0**	**507 311**	**1 368 693**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-523 652
Årets resultat	507 311
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 424
Totalt	**-121 765**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	53 655
Balanseras i ny räkning	**-68 110**

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	3 179 572	3 069 962
Övriga rörelseintäkter	3	7 998	212 937
Summa rörelseintäkter		**3 187 570**	**3 282 899**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 815 750	-2 472 003
Övriga externa kostnader	9	-391 777	-177 568
Personalkostnader	10	-73 719	-71 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 159	-484 080
Summa rörelsekostnader		**-2 501 404**	**-3 204 956**
RÖRELSERESULTAT		**686 165**	**77 943**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 482	80 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-189 337	-258 486
Summa finansiella poster		**-178 855**	**-178 191**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**507 311**	**-100 248**
ÅRETS RESULTAT		**507 311**	**-100 248**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	8 774 815	8 979 235
Maskiner och inventarier	13	93 192	36 329
Pågående projekt	14	0	44 900
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 868 007**	**9 060 464**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 871 507**	**9 063 964**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	21 058
Övriga fordringar	16	2 428 646	1 822 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	100 938	63 671
Summa kortfristiga fordringar		**2 529 584**	**1 906 865**
Kassa och bank			
Kassa och bank		129	129
Summa kassa och bank		**129**	**129**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 529 713**	**1 906 994**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 401 220**	**10 970 958**

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		574 490	574 490
Fond för yttre underhåll		915 968	1 553 785
Summa bundet eget kapital		**1 490 458**	**2 128 275**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-629 076	-1 166 645
Årets resultat		507 311	-100 248
Summa ansamlad förlust		**-121 765**	**-1 266 893**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 368 693**	**861 382**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	1 983 750
Summa långfristiga skulder		**0**	**1 983 750**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 028 426	7 213 408
Leverantörsskulder		190 806	143 333
Skatteskulder		12 996	25 969
Övriga kortfristiga skulder		367 110	372 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	433 189	370 900
Summa kortfristiga skulder		**10 032 527**	**8 125 826**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 401 220**	**10 970 958**

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**686 165**	**77 943**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	220 159	484 080
Omklassificering	20 648	0
	926 972	**562 023**
Erhållen ränta	10 482	22 030
Erlagd ränta	-184 015	-258 486
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**753 440**	**325 567**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 925	-71 600
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 361	-99 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**815 876**	**154 429**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 602	-44 900
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	24 252	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	138 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-48 350**	**93 833**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-168 732	-168 732
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-168 732**	**-168 732**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**598 794**	**79 530**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 809 501**	**1 729 972**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 408 295**	**1 809 501**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sländan nr 11 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.

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	0,74 %
Yttertak	1,47 %
Fasader	1,11 %
Balkonger	1,47 %
Fönster	1,47 %
Stamledningar VA	1,11 %
Stamledningar Värme	2,21 %
Styr & övervakning	4,42 %
Ventilation	2,21 %
El	1,77 %
Hissar	1,47 %
Okänt konto: 1210	20,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

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	2 686 548	2 633 856
Rabatter p-platser/garage moms	-3 700	0
Hyresintäkter lokaler	94 068	92 110
Hyresintäkter garage	290 622	290 672
Hyresintäkter garage, moms	42 640	45 320
Hyresintäkter förråd	13 438	13 552
Hyror reklamplats/antennplats, moms	52 483	0
Avsättning till inre fond	-27 081	-24 998
El, moms	3 726	0
Elintäkter laddstolpe moms	6 778	1 077
Pantsättningsavgift	5 880	5 730
Överlåtelseavgift	11 760	11 076
Administrativ avgift	2 401	1 568
Öres- och kronutjämning	9	-1
Summa	**3 179 572**	**3 069 962**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Extra statligt stöd	0	200 000
Övriga intäkter	7 998	12 937
Summa	**7 998**	**212 937**

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	91 792	88 268
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 006	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 925	0
Larm och bevakning	8 493	8 493
Städning enligt avtal	154 811	150 479
Städning utöver avtal	519	1 066
Hissbesiktning	2 929	4 840
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	63 525
Brandskydd	18 984	0
Myndighetstillsyn	0	3 900
Gårdkostnader	1 638	0
Gemensamma utrymmen	0	5 795
Garage/parkering	4 824	5 130
Snöröjning/sandning	42 971	43 121
Serviceavtal	20 139	25 754
Fordon	2 109	0
Förbrukningsmaterial	7 446	2 880
Summa	**364 586**	**403 251**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 429	2 138
Trapphus/port/entr	0	981
Dörrar och lås/porttele	13 388	38 629
VVS	1 797	4 195
Värmeanläggning/undercentral	2 306	0
Ventilation	9 450	8 399
Elinstallationer	2 800	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	99	0
Hissar	-10 050	28 142
Tak	36 809	4 438
Fönster	0	3 063
Skador/klotter/skadegörelse	4 546	0
Summa	**66 573**	**89 984**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	43 435
Hiss	0	699 806
Garage/parkering	53 655	0
Summa	**53 655**	**743 241**

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	202 456	155 660
Uppvärmning	601 182	571 351
Vatten	174 593	162 716
Sophämtning/renhållning	61 878	87 426
Grovsopor	3 632	2 725
Summa	**1 043 741**	**979 878**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 560	36 346
Kabel-TV	78 770	104 055
Bredband	67 709	289
Fastighetsskatt	102 156	111 371
Korr. fastighetsskatt	0	3 588
Summa	**287 195**	**255 649**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 321	1 027
Tele- och datakommunikation	2 289	4 055
Juridiska åtgärder	135 011	1 813
Inkassokostnader	0	512
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	21 250
Styrelseomkostnader	9 819	5 212
Fritids och trivselkostnader	3 229	1 500
Föreningskostnader	488	555
Förvaltningsarvode enl avtal	111 162	106 669
Överlåtelsekostnad	14 407	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	4 300
Övriga förvaltningsarvoden	6 869	0
Korttidsinventarier	0	6 916
Administration	9 198	13 399
Konsultkostnader	62 532	4 342
Bostadsrätterna Sverige	6 160	0
Summa	**391 777**	**177 568**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 000	57 000
Arbetsgivaravgifter	14 719	14 305
Summa	**73 719**	**71 305**

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	189 337	258 486
Summa	**189 337**	**258 486**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 574 789	19 574 789
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**19 574 789**	**19 574 789**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 595 554	-10 120 558
Årets avskrivning	-204 420	-474 996
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 799 974**	**-10 595 554**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**8 774 815**	**8 979 235**
I utgående restvärde ingår mark med	*570 000*	*570 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 471 000	34 950 000
Taxeringsvärde mark	15 297 000	16 000 000
Summa	**56 768 000**	**50 950 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	243 018	243 018
Årets inköp	72 602	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**315 620**	**243 018**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-206 689	-197 605
Årets avskrivning	-15 739	-9 084
Utgående ackumulerad avskrivning	**-222 428**	**-206 689**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**93 192**	**36 329**

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	44 900	0
Årets investeringar	0	44 900
Omfört till Maskiner och inventarier	-44 900	0
Summa pågående arbeten	**0**	**44 900**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 880	12 276
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	600	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	488
Transaktionskonto	1 097 782	507 497
Borgo räntekonto	1 310 384	1 301 875
Summa	**2 428 646**	**1 822 136**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	44 771	28 417
Förutbet försäkr premier	19 277	0
Förutbet kabel-TV	19 979	19 679
Förutbet bredband	16 202	15 575
Upplupna intäkter	709	0
Summa	**100 938**	**63 671**

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	1,25 %	1 983 750	2 017 850
Handelsbanken	2026-03-02	2,59 %	2 550 788	2 614 556
Länsförsäkringar	Rörligt	2,64 %	2 246 944	2 282 376
Länsförsäkringar	Rörligt	2,64 %	2 246 944	2 282 376
Summa			**9 028 426**	**9 197 158**
Varav kortfristig del			9 028 426	7 213 408

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 184 766 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 357	4 158
Uppl kostn el	30 202	16 035
Uppl kostnad Värme	69 234	61 933
Uppl kostn räntor	5 322	0
Uppl kostn vatten	14 637	12 513
Uppl kostnad Sophämtning	4 937	5 563
Förutbet hyror/avgifter	300 500	270 698
Summa	**433 189**	**370 900**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 454 000	15 454 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%. Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Eskilstuna

Johan Granlund
Ordförande

Marie Fällman
Styrelseledamot

Michael Appelvall
Styrelseledamot

Per Mikael Jansson
Styrelseledamot

Yvonne Bark
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Rådek AB
Denice Nyström
Auktoriserad revisor

B1ImMuuqjbe-rJEGO_qobx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 09:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 01.04.2026 12:48

DOCUMENT ID:
rJEGO_qobx

ENVELOPE ID:
B1lmMuuqjbe-rJEGO_qobx

DOCUMENT NAME:
Brf Sländan nr 11, 718000-0676 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
222e91365c55c0d2db13b197701520b5fa29536590c691d61eb1b0d96ceaeb241e94df7bd5a1a6f60f835137f9c210fedca318b51bf2c5eef56ae03ee0c6c1b4

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. MICHAEL APPELVALL	**Signed**	**01.04.2026 17:25**	**eID**	**Swedish BankID**
michaelappelvall@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 17:24	Low	IP: 217.213.142.55
2. Per Mikael Jansson	**Signed**	**02.04.2026 08:37**	**eID**	**Swedish BankID**
perjansson66@hotmail.com	Authenticated	01.04.2026 16:48	Low	IP: 31.208.46.163
3. JOHAN GRANLUND	**Signed**	**02.04.2026 14:07**	**eID**	**Swedish BankID**
johangranlund62@gmail.com	Authenticated	02.04.2026 14:07	Low	IP: 94.234.78.205
4. Yvonne Bark	**Signed**	**05.04.2026 21:08**	**eID**	**Swedish BankID**
yvonnebark@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 14:23	Low	IP: 83.255.22.220
5. MARIE FÄLLMAN	**Signed**	**08.04.2026 19:15**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.fernandez@live.se	Authenticated	01.04.2026 13:17	Low	IP: 83.255.24.114
6. DENICE NYSTRÖM	**Signed**	**09.04.2026 09:24**	**eID**	**Swedish BankID**
denice.nystrom@bakertilly.se	Authenticated	09.04.2026 09:24	Low	IP: 20.91.241.170

* 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 Sländan nr 11
Org.nr 718000-0676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sländan nr 11 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

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 de 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. De 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
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:

ryXMudqoZx-HJVfOucsbl

- 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. 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 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 Brf Sländan nr 11 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

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

ryXMudqoZx-HJVfOucsbl

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

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Baker Tilly Rådek AB

_____
Denice Nyström
Auktoriserad revisor

ryXMudqoZx-HJVfOucsbl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 09:23

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 01.04.2026 12:48

DOCUMENT ID:
HJVfOucsbl

ENVELOPE ID:
ryXMudqoZx-HJVfOucsbl

DOCUMENT NAME:
RB Brf Sländan nr 11 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:
b2ac27f54453162ffa99a519f6f44882a28eb97c78c4b69
2866288e4366ff863f45d21b217f7d4595952e6201a6de
0e51d66111e7b463c667c3bc0571aeda3d8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENICE NYSTRÖM	Signed	09.04.2026 09:23	eID	Swedish BankID
denice.nystrom@bakertilly.se	Authenticated	09.04.2026 09:23	Low	IP: 20.91.241.170

* 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