BRF Sländan 5

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Årsredovisning för

Brf Sländan 5

769607-4090

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Styrelsen för Brf Sländan 5 (769607-4090) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sländan 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Dannemoragatan 18 / Norrtullsgatan 63.
Sländan 5 byggdes år 1947. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2071-02-05.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
97	Lägenheter, bostadsrätt	4 525
1	Lägenheter, hyresrätt	37
1	Lokaler, hyresrätt	1 923

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Arthur J Gallagher Proinova Agency AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-22. På stämman deltog 39 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Patric Nilsson Cignozzi	Ordförande
Karin Ekman Upplander	Kassör
Elisabet Von Wachenfeldt	Ledamot
Helene Johansson	Ledamot
Catharina Reichel	Ledamot
My Christensen	Suppleant
Carl Olsson Horn	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim häll, Kungsbron Borevision AB.

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Inredning av av föreningslokal/övernattningslägenhet.
2024	Installation av digitala informationstavlor till entréerna och bokningstavlor till tvättstugorna.
2024	Ny namntavla i entrén på Norrtullsgatan.
2024	Ombyggnad av källarutrymme till föreningslokal/övernattningslägenhet.
2024	OVK
2024–2024	Nytt tätskikt på kungsbalkongerna.
2023	Översyn av ventilation och byte av takfläktar i bägge husen.
2023	Reparation av fasad på Dannemoragatan.
2022	Stamspolning
2018	Stamspolning. Ny port till Dannemoragatan.
2017	Renovering av fönster utvändigt.
2016	Renovering av föreningens garage.
2013	Piskaltan på Norrtullsgatan gjordes om till gemensam takterrass. Nya maskiner i tvättstugor.
2010	Renovering av tak på Norrtullsgatan. Renovering av hissmaskineri samt interiör och installation av innerdörr på Dannemoragatan.
2009	Renovering av hissmaskineri samt interiör och installation av innerdörr på Norrtullsgatan.
2008	Installation av säkerhetsdörrar och renovering av innergård.
2007	Två vindslägenheter byggdes.
2006	Renovering av balkonger och fasad.
2005	Målning av fönstren utvändigt.
2004	V/A-stammar i kök och badrum samt elstigar byttes. Målning av trapphus och renovering av tvättstuga.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Renovering av fasaderna. Del av arbetet kan ev ske 2027 eller 2028.
2026	Injustering av takfläktar.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-04-01 med 2%.

Under nästa år har föreningen beslutat en avgiftsförändring på 2%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 143 st. Under året har 30 tillkommit samt 30 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 143 st.

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning syst brandskyddsarbete	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Uppvärmning	Stockholms exergi
Grovsophämtning	Svenska servicestyrkan AB
Ohyra	Anticimex
Hissar	Elevate
Låneupphandling och bevakning	Finopti
Lås	Storstadens Lås AB
Städ	Marktjänst
Trappmattor	CWS Sweden AB
Snöskottning	Dimson
Elhandel	Mälarenergi
Sotning /OVK	Peter Sotare
Elnät	Ellevio
Gårdskötsel	Veterankraft
Tvättmaskiner/torktumlare	Elektrolux
TV/Bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uthyrning av den inredda gästlägenheten har varit i gång sedan sommaren 2025.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott om -405 227 kronor. Det negativa resultatet förklaras i huvudsak av planmässiga avskrivningar om -1 148 539 kronor, vilka utgör kostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Resultatet har även belastats av räntekostnader kopplade till föreningens lån. Under året har föreningen fortsatt att amortera på sina lån med 400 000 kronor, i enlighet med den långsiktiga strategin att successivt minska skuldsättningen. Några ovanligt stora eller oförutsedda kostnader avseende drift eller underhåll har inte förekommit under året.

Trots det redovisade underskottet uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde om 125 764 kronor och en fortsatt stark likviditet, med likvida medel om 4 755 805 kronor vid årets slut. Sammantaget bedöms föreningens ekonomi vara stabil, med god betalningsförmåga och ett fortsatt fokus på långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	5 672	5 293	5 206	4 696
Resultat efter fin.poster (tkr)	-405	-1 113	-198	158
Soliditet (%)	85,9%	85,6%	82,8%	79%
Årsavgifter kr/kvm	633	605	607	609
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 620	1 660	2 159	2 750
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 322	2 346	3 052	3 888
Räntekänslighet %	4%	4%	5%	6%
Energikostnad kr/kvm	306	289	276	240
Sparande per kvm	164	148	148	198
Årsavgifternas andel i procent	47%	51%	49%	55%

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Nyckeltal beräknade utifrån yta fastighetstaxering 2025.

Förändring eget kapital

	Insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	67 374 937	20 354 834	3 848 989	-16 760 564	-1 112 541	73 705 655
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			306 586	-306 586		
Balanseras i ny räkning				-1 112 541	1 112 541	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-405 227	-405 227
Belopp vid årets utgång	**67 374 937**	**20 354 834**	**4 155 575**	**-18 179 691**	**-405 227**	**73 300 428**

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-18 179 691
Årets resultat	-405 227
Totalt	**-18 584 918**

Avsättning till yttre fond	1 265 965
Uttag ur yttre fond	-241 158
Balanseras i ny räkning	-19 609 725
Summa	**-18 584 918**

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

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	5 671 854	5 292 984
Övriga rörelseintäkter	*3*	437 434	235 758
		6 109 288	5 528 742
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	*4*	-4 863 463	-4 987 777
Övriga externa kostnader	*5*	-82 965	-174 574
Personalkostnader	*6*	-197 043	-180 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 148 539	-1 126 708
Rörelseresultat		-182 722	-940 778
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	126 772
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 769	10 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 274	-308 757
Resultat efter finansiella poster		-405 227	-1 112 541
Resultat före skatt		-405 227	-1 112 541
Årets resultat		**-405 227**	**-1 112 541**

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	80 065 869	81 209 807
Inventarier, verktyg och installationer	*9*	4 600	9 201
		80 070 469	81 219 008
Summa anläggningstillgångar		80 070 469	81 219 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		146 035	81 210
Övriga fordringar	*11*	3 771 744	3 651 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 771	195 450
		4 225 550	3 927 917
Kassa och bank	*12*	999 897	994 705
Summa omsättningstillgångar		5 225 447	4 922 622
SUMMA TILLGÅNGAR		85 295 916	86 141 630

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		67 374 937	67 374 937
Upplåtelseavgifter		20 354 834	20 354 834
Fond för yttre underhåll		4 155 575	3 848 989
		91 885 346	91 578 760
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-18 179 691	-16 760 564
Årets resultat		-405 227	-1 112 541
		-18 584 918	-17 873 105
Summa eget kapital		73 300 428	73 705 655
Långfristiga skulder	*13*		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 505 628	-
		10 505 628	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	-	10 905 628
Leverantörsskulder		428 497	399 889
Skatteskulder		50 538	11 576
Övriga kortfristiga skulder	*14*	119 075	271 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	891 750	847 587
		1 489 860	12 435 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 295 916	86 141 630

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-182 723	-940 779
Avskrivningar		1 148 539	1 126 708
Erlagd ränta, ränteintäkter		-222 505	-106 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**743 311**	**79 895**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-198 415	-72 857
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-107 106	729 798
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		28 608	-580 911
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		59 366	718 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**525 764**	**873 991**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten			-873 296
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-192 502
Avyttring av finansiella tillgångar		-	1 823 133
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**757 335**
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-400 000	-3 281 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-400 000**	**-3 281 718**
Årets kassaflöde		**125 764**	**-1 650 392**
Likvida medel vid årets början		**4 630 041**	**6 280 433**
Likvida medel vid årets slut		**4 755 805**	**4 630 041**

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

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

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

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

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Stomme, grund	120
Stammar värme	30
Stammar vatten	40
VVS panna/undercentral	30
VVS, styr och värmepump	20
Fasad	45
Balkonger	50
Fönster	10
Dörrar	44
Hiss, maskin	14
Hiss, gejdar, korg	35
Ventilation, kanaler	35
Ventilation, fläktar och apparater	20
E, ledningar, kabelcentraler	30
El apparater och svagström	30
Tvättstugor	20
Tvättstugor, maskiner	9
Låssystem	10
Tak	45
Trapphus	15
Garage	118

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

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	2 862 522	2 810 328
Hyror bostäder	52 680	52 680
Hyror lokaler inkl. va lokaler	2 171 208	2 111 232
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 862	44 103
Bredbandsintäkt	212 041	211 680
Övriga hyresintäkter	335 541	62 961
Summa	**5 671 854**	**5 292 984**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Övrigt	437 434	235 758
Summa	**437 434**	**235 758**

Not 4 Driftskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	231 956	192 078
Städning	96 523	105 684
Hisstillsyn	17 378	53 293
Tillsyn, besiktning, kontroller	60 356	52 486
Trädgårdsskötsel	39 885	47 520
Snöröjning	7 534	7 274
Sotning	-	15 260
Reparationer	702 231	436 085
Underhåll	241 158	959 379
El	133 564	156 649
Uppvärmning	1 604 044	1 511 355
Vatten	248 768	229 565
Sophämtning	171 492	160 573
Försäkringspremie	178 454	166 601
Fastighetsavgift bostäder	168 952	158 110
Fastighetsskatt lokaler	115 380	87 260
Övriga fastighetskostnader	63 114	59 639
Kabel-tv/Bredband/IT	268 370	259 887
Förvaltningsarvode ekonomi	91 065	91 065
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 765	8 628
Panter och överlåtelser	57 734	49 310
Förvaltningsarvode teknik	146 079	106 445
Teknisk förvaltning utöver avtal	88 328	73 631
Juridiska åtgärder	114 389	-
Övriga externa tjänster	8 944	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**4 863 463**	**4 987 777**

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Underhållsplan	2 102	7 005
Konsultkostnader	25 209	77 745
Besiktning och utredningskostnader	18 986	37 934
Revisionsarvode	21 015	22 825
Övriga externa kostnader	15 653	29 065
Summa	**82 965**	**174 574**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	*2024*
Styrelsearvoden	160 440	147 000
Sociala kostnader	36 603	33 461
	197 043	**180 461**

Föreningen har inte haft några anställda under året likt föregående år.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	69 258 977	67 929 431
-Omklacificering från pågående arbete	-	1 329 546
-Mark	30 120 212	30 120 212
	99 379 189	99 379 189
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 169 382	-17 047 275
-Årets avskrivning enligt plan	-1 143 938	-1 122 107
	-19 313 320	-18 169 382
Redovisat värde vid årets slut	***80 065 869***	***81 209 807***
Taxeringsvärde		
Byggnader	80 000 000	66 000 000
Mark	135 538 000	147 726 000
	215 538 000	**213 726 000**
Bostäder	204 000 000	205 000 000
Lokaler	11 538 000	8 726 000
	215 538 000	**213 726 000**

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Vid årets början	-	456 250
Investeringar	-	873 296
Omklacificering från pågående arbete	-	-1 329 546
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	55 206	55 206
	55 206	55 206
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-46 006	-41 405
-Årets avskrivning	-4 600	-4 600
	-50 606	-46 005
Redovisat värde vid årets slut	**4 600**	**9 201**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	1 696 360
-Tillkommande tillgångar	-	192 501
-Avgående tillgångar	-	-1 823 133
Reaförlust vid avyttring	-	-65 728
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	3 755 909	3 635 337
Skattekonto	15 835	15 920
	3 771 744	**3 651 257**

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handelsbanken	683 019	688 284
Swedbank	13 148	3 394
SEB	303 730	303 027
	999 897	**994 705**

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta 31/12*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
				-
SEB	2028-09-28	2,62%	3 820 000	3 820 000
SEB	2028-10-28	2,56%	5 685 628	6 085 628
SEB	2028-12-28	2,92%	1 000 000	1 000 000
			10 505 628	**10 905 628**
Varav Långfristig del			10 505 628	-
Varav Kortfristig del			-	10 905 628
			10 505 628	10 905 628

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Moms	43 673	67 432
Övriga kortfristiga skulder	75 402	203 863
	119 075	**271 295**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förskottsbetalda årsavgifter	513 632	479 148
Upplupna räntekostander	63 709	54 832
Upplupna kostnader	314 409	313 607
	891 750	**847 587**

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar som säkerhet	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	**36 000 000**

Not 17 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Underskrifter

Stockholm 2026-

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-22.

Patric Erik Pierre Cignozzi Nilsson
Styrelseordförande

Elisabet von Wachenfeldt
Styrelseledamot

Catharina Reichel
Styrelseledamot

Karin Maria Upplander Ekman
Styrelseledamot

Helene Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-
Kungsbron Borevision

Joakim häll
Revisor

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

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

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

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2



Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KARIN MARIA UPPLANDER EKMAN
Styrelseledamot
Serienummer: 8931e8c45db290[…]1f522a5e54233
IP: 151.177.xxx.xxx
2026-05-08 14:39:36 UTC

Catharina Reichel
Styrelseledamot
Serienummer: 2c846973c724a0[…]fdcf8c0772d5f
IP: 80.216.xxx.xxx
2026-05-09 06:58:11 UTC

ELISABET VON WACHENFELDT
Styrelseledamot
Serienummer: d61e3af6be654f[…]dfdb89e5037a0
IP: 90.130.xxx.xxx
2026-05-09 11:51:04 UTC

HELENE JOHANSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 5286609da321d1[…]79bd1d54f608c
IP: 172.226.xxx.xxx
2026-05-09 11:53:16 UTC

Patric Erik Pierre Cignozzi Nilsson
Ordförande
Serienummer: 3dbc34405dfda0[…]384cb07162e27
IP: 176.69.xxx.xxx
2026-05-09 13:27:05 UTC

Joakim Rickard Häll
Revisor
Serienummer: 8580df584a81b7[…]14a82803a9704
IP: 31.208.xxx.xxx
2026-05-10 15:54:58 UTC

Penneo dokumentnyckel: AH4U1-AA2XI-PB3FA-CZ6HH-ONCS2-P6SN2

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.