Årsredovisning

för

Brf Slottsterrassen

769600-1242

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Slottsterrassen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gustavsberg den 21 maj 2025

Eva Pontan

Styrelsen för Brf Slottsterrassen, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2018.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Gustavsberg 1:108 i Värmdö kommun den 30 september 1997. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 17 hus i 3 våningar med totalt 34 bostadsrätter med carportar, förråd samt 1 gemensam föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:
17 st 3 rum och kök om 78,5 kvm
17 st 4-5 rum och kök om 124,9 kvm

Den totala boytan är cirka 3 458 kvm.

Utvecklingen av föreningens taxeringsvärde

År	Byggnader	Mark	Totalt värde
2010	26 000 000	6 400 000	32 400 000
2013	32 000 000	10 200 000	42 200 000
2016	33 000 000	11 200 000	44 200 000
2019	37 000 000	13 800 000	50 800 000
2022	50 000 000	18 000 000	68 000 000
2025	57 000 000	15 400 000	72 400 000

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring hos Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Fastighetens tekniska status
År 2010 anlitades konsultföretaget Emineta-Värdia för att besiktiga fastighetens byggnader utvändigt med tillhörande vägar, grusgångar och grönområden. I uppdraget ingick att upprätta en långsiktig underhållsplan med budgetering av kostnader för framtida underhåll. År 2014 och 2019 genomfördes uppföljande besiktning av fastighetens byggnader för uppdatering av underhållsplanen.
Enligt föreningens stadgar ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Detta följs bland annat upp genom egenkontroller vilka rapporteras till styrelsen. En ny översiktlig besiktning har utförts av yrkesman under 2024. Utfallet av denna besiktning har tagits med i styrelsens underhållsplan.

Fastighetsavgift
Föreningen betalar fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet. Avgiften är knuten till inkomstbasbeloppet.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 15 kr/kvm lägenhetsyta (dvs. minst 51 870 kronor). Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Utöver detta, men hänsyn till föreningens långsiktiga underhållsbehov och likviditet, föreslår styrelsen en ytterligare avsättning till underhållsfonden om 600 tkr. Denna avsättning var utöver vårt planerade målnings projekt som utfördes under 2025. Styrelsen anser att fonden ligger därmed i paritet med tillgänglig likviditet utöver löpande kostnader.

Då nämnda avsättning inte ger den likviditet som kommer att behövas framöver, beslutar ordinarie föreningsstämma denna storleks avsättning.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fiberkoaxialt nät
Föreningen har avtal med Tele2 om fiberkoaxialt nät. I månadsavgiften ingår ett basutbud av TV-kanaler. Medlemmarna tecknar eget avtal om Bredband med Tele2.

Samfällighet
Föreningen är del i Farsta Slottsviks Samfällighetsförening (org. nr 717907-8574) tillsammans med angränsande föreningar, fastighetsägare och professionella aktörer. Vid anläggningsförrättningen den 17 mars 2005 beslutade Lantmäterimyndigheten, genom förrättningslantmätare Åsa Vikdahl, formellt om bildandet av Farsta Slottsviks Samfällighetsförening och gemensamhetsanläggningar. Föreningens andelstal i samfälligheten fastställdes då enligt följande:

Anläggning	Andelstal
GA 11 Vägar	0 %
GA 12 Naturmark	8,37 %
GA 13 Dagvatten	0 %
GA 14 Media-anläggning	8,92 %

Samfälligheten förvaltar större lokalgator, gångvägar, grönytor, parkeringsyta för besökande, naturmark, dagvatten, bredband, trädgårdsskötsel samt Engelska Parken m.m.

Fastighetsförvaltning
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, vilket är en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar och bosparare. Som medlem får vi tillgång till hjälp och rådgivning av deras experter.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum AB som även ansvarat för föreningens lägenhetsregister.

Fastighetslån
Föreningens fastighetslån framgår av not 9.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Verksamheten
Bostadsrättsföreningen Slottsterrassen Värmdö har under 2025 bedrivit löpande förvaltning av fastigheter och gemensamma anläggningar. Styrelsens arbete har haft fokus på underhållsfrågor, förbättrade rutiner, medlemsinformation samt långsiktig ekonomisk planering.

Styrelse och kommunikation
Styrelsen har sammanträtt regelbundet under året. Kommunikation med medlemmarna har skett via föreningsmeddelanden och digitala kanaler. Under året genomfördes även två städdagar och gemensamma aktiviteter för att stärka trivsel och delaktighet i föreningen.

Fastighetsförvaltning och underhåll
- Spolning av avloppssystemet genomfördes utan anmärkningar.
- Målning av byggnaderna påbörjades och fortsätter enligt plan med avslutande arbeten under 2026.
- Installation av laddsladdshållare och genomföringar för elbilsladdning utfördes vid samtliga carports.
- Lägenhetsbesiktningar har fortsatt enligt underhållsplanen.
- En vattenläcka i en lägenhet identifierades och hanterades via försäkringsbolagen.
- Inventering av träd på föreningens mark genomfördes och planerade beskärningsåtgärder initierades.
- Mindre underhåll utfördes i förråd, gemensamma ytor och utrustning.

Dagvatten och dränering nedre Öhmans väg
Under våren 2025 genomfördes ett större arbete för att förbättra dagvattenhanteringen vid slänten nedanför fastigheterna 216. Dräneringsrör lades längs sluttens övre kant och anslöts till dagvattenledningen vid brunnen i slänten. Arbetet genomfördes då tidigare ritningar visade stenkistor som vid grävning inte kunde påvisas. Åtgärden förbättrar avrinningen och minskar risken för fuktrelaterade problem i området.

Ekonomi
Föreningens ekonomi bedöms som stabil. Det har funnits god likviditet för årets underhållsprojekt och planerade arbeten. Underhållsplanen har uppdaterats och budgetarbete har genomförts under hösten. Mot bakgrund av ökade kostnader och behovet av fortsatt underhållsarbete beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 5 procent från och med 1 januari 2026, inklusive höjning av carportavgifter.

Övrigt
Styrelsen har under året haft dialog med samfälligheten kring gemensamma frågor, bland annat dagvattenlösningar och skötsel av närliggande naturområden. Dessutom har fortsatt arbete bedrivits kring trivselaktiviteter och förbättringar av rutiner för medlemsinformation.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 52 (53) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (2) överlåtelser skett. Inga andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Styrelsen har efter beslut på ordinarie stämma 2025-05-19 haft följande sammansättning:

Befattning	Namn
Ledamot	Eva Pontan
Ledamot	Eva Blomqvist
Ledamot	Mille Källström
Ledamot	Sofia Sunder
Suppleant	Thijs Dirkse
Suppleant	Joakim Jaconelli
Suppleant	Tilda Lundström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Folksam.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Revisor
Ordinarie BDO Mälardalen AB Sara Königslehner

Valberedning
Johnny Tedenfors sammankallande
Claus Pedersen

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	2 097	1 942	1 818	1 791	1 811
Resultat efter finansiella poster	-894	544	285	-561	-30
Soliditet (%)	52	53	52	52	53
Bokfört värde per kvm, kr	11 688	11 852	11 838	11 936	12 034
Genomsnittlig skuldränta, %	2	2	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad, %	47	46	47	48	47
Vattenkostnad per kvm, kr	57	58	49	47	49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	552	526	509	496
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 878	5 878	5 965	5 965	5 965
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 878	5 878	5 965	5 965	5 965
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	330	223	221	227
Räntekänslighet (%)	10	11	11	12	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	62	61	53	51	52
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	100	100	98	95
Årets resultat exkl. avskrivningar	-327	1 111	652	-221	310

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, om sådana obligatoriska avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Bokfört värde per kvm, kr
Fastighetens bokförda värde inkl mark dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta %
Bokförd räntekostnad i förhållande till årets låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad, %
Föreningens fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Vattenkostnad per kvm
Årets vattenkostnad dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust
Föreningens underskott beror på ökade drifts- och underhållskostnader har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på ökade drifts- och underhållskostnader som inte kunnat aktiverats för avskrivning.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.
Årsavgifterna har höjts med 5 % fr om 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 242 000	936 831	2 717 607	543 848	**23 440 286**
Disposition av föregående års resultat:		719 911	-176 063	-543 848	**0**
Årets resultat				-894 079	**-894 079**
Belopp vid årets utgång	**19 242 000**	**1 656 742**	**2 541 544**	**-894 079**	**22 546 207**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 541 544
årets förlust	-894 079
	1 647 465

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	750 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 019 911
i ny räkning överföres	1 917 376
	1 647 465

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 097 238	1 941 514
Övriga rörelseintäkter		156	401 406
Summa rörelseintäkter		**2 097 394**	**2 342 920**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 733 379	-595 336
Övriga externa kostnader	4	-194 745	-178 423
Personalkostnader	5	-72 587	-68 995
Avskrivningar		-567 328	-567 328
Summa rörelsekostnader		**-2 568 039**	**-1 410 082**
Rörelseresultat		**-470 645**	**932 838**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 558	29 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 992	-418 910
Summa finansiella poster		**-423 434**	**-388 991**
Resultat efter finansiella poster		**-894 079**	**543 847**
Årets resultat		**-894 079**	**543 848**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 415 825	40 983 152
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 415 825**	**40 983 152**
Summa anläggningstillgångar		**40 415 825**	**40 983 152**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	720 113	1 145 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	90 631	81 746
Summa kortfristiga fordringar		**810 744**	**1 226 908**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 891 862	1 746 857
Summa kassa och bank		**1 891 862**	**1 746 857**
Summa omsättningstillgångar		**2 702 606**	**2 973 765**
SUMMA TILLGÅNGAR		**43 118 431**	**43 956 917**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 242 000	19 242 000
Fond för yttre underhåll		1 656 742	936 831
Summa bundet eget kapital		**20 898 742**	**20 178 831**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 541 544	2 717 607
Årets resultat		-894 079	543 848
Summa fritt eget kapital		**1 647 465**	**3 261 455**
Summa eget kapital		**22 546 207**	**23 440 286**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 325 416	20 325 416
Summa långfristiga skulder		**20 325 416**	**20 325 416**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 696	24 888
Skatteskulder		6 542	3 345
Övriga skulder		648	647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	220 922	162 335
Summa kortfristiga skulder		**246 808**	**191 215**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**43 118 431**	**43 956 917**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-894 079	543 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		567 328	567 328
Förändring skatteskuld/fordran		3 197	-1 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-323 554**	**1 109 879**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		106 318	-175 038
Förändring av kortfristiga skulder		52 395	-23 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-164 841**	**911 635**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	160 545
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**160 545**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**-300 000**
Årets kassaflöde		**-164 841**	**772 180**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 741 575	1 969 395
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**2 576 734**	**2 741 575**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	119 år
Laddstolpar	5 år

Not Historiska händelser
1999
Problem med värmefördelning mellan terrass- och marklägenheter. Åtgärdat av JM genom komplettering av isolering.

2000
Installation av bredband från Comhem i samtliga lägenheter.

2001
Utvändig målning av förråd, carportarnas väggar samt trappväggar

2003
Anläggning av besöksparkeringar.
Plantering av buskar och träd mot Slottsgläntan.
Bättringsmålning överloggare och trappräcken på terrasslgh utförd av de boende.
Utdelning av brandvarnare till samtliga lgh.

2004
Inköp av cykelställ, placering i soprum.
Inköp av farthinder.
Inköp av grus för att förbättra uppfarter samt runt husgrunder.
Fortsatt bättringsmålning runt carportar.
Huvudvattenmätare utbytt.

2005
Bättringsmålning sista etappen carportar och förråd.
Fuktmätning i samtliga carportar.
Dagvattenavrinningen på nedre Öhamn åtgärdad. JM har grävt upp vägen och lagt ner rör som sedan leder ut på ängen.
Föreningens försäkring i Trygg hansa kompletterad med bostadsrättstillägg för samtliga hushåll.

2006
Burspråkens blå partier samt faluröda partier på förråd och terrasser har målats.
Kalkavskiljare har installerats i inkommande huvudvattenledning.
Service/trimning av värmepannorna.
Sotning av luftkanaler från spisfläkt och utsug i kök och badrum.
Dränering och rörläggning från slänten mellan övre och nedre Öhman har utförts av JM som garantiåtagande.
Central upphandling av asfaltering i och utanför carportar.
Anskaffning av fasta bänkar och bord utanför klubbhuset.

2007
Läckage konstaterat i vårt vattenledningsnät. Arbete med att hitta läckan.
Otät skorsten som orsakat fukt i badrumstak åtgärdad.
Start för projektet inglasning av terrasser och uteplatser.

2008
Energideklaration upprättad.
Vattenläckaget åtgärdat på JMs bekostnad.
Vattenfall och kommunen har genom lantmäteriförrättning erhållit ledningsrätt för nedgrävd högspänningskabel samt vatten- och spillvattenledning med rätt för att för alltid komma åt, reparera samt byta ut ledningar. Vattenledning på nedre Öhman går nära husen vilket är en viss olägenhet. Ersättning för detta har utgått med 80 000 kr.
Föreningens garantiåtagande gällande ersättning till medlemmar för första byte av 5 st värmepumpskompressorer efter haveri har utretts. Åtagandet gäller t o m 2010 och 4 medlemmar återstår.
JM har åtgärdat bristande fuktätning i samtliga terrassgavlar.
Vattenavrinning från Öhmans väg 13 förbättrad genom dränering på tomten samt samfällighetens rensning av de båda dikena på ängen.
Föreningen har fått bygglov för uppförande av inglasade uterum.

2009
Terrasslägenheternas husfasader samt vita partier på förråden och föreningshuset har målats.
Nya insektsnät vid takfoten har satts upp.
Fuktmätning av 5 st fönsterpartier har gjorts av Munters Torkteknik AB. Inga bestående skador konstaterades.
6 st inglasningar färdigställda. Slutbesiktning gjordes 22/10. Garantitid 2 år.

2010
Sotning av alla lägenheter har utförts.
Besiktning av lägenheterna skedde i slutet av mars.
Handlingar angående inglasningen är insända till kommunen och deras godkännande har erhållits.
Dokumentation finns i styrelsehuset.
En lekstuga har inköpts som ersättning för den nedtagna gungställningen.
Vattenavrinningen på ängen utanför Öhmans väg 13 har åtgärdats.
Föreningen har erhållit ett servitutsavtal från JM avseende sop- och cykelrummet på vägen mot Oxstallet.
En ny långsiktig underhållsplan upprättades i april 2010 av Eminenta-Värdia.
Markbesiktning av övre Öhmans väg utförd av GEO Markservice 2010-04-12.

2011
Besiktning av lägenheter skedde i början av året.
Högtrycksspolning av avloppen Stamspolning har upphandlats och utförts för samtliga lägenheter.
Brandsläckare till samtliga lägenheter.

2012
Mätare för radonbesiktning har anskaffats. Krav från kommunen.
Besiktning av räcken samt överliggare har gjorts.
Besiktningsprotokoll lämnade till alla lägenheter.
Vattenläcka: kommunens debitering för vatten är 600 m3 större än den sammanlagda förbrukningen av vatten som vår mätare visar.
Extra ärende beträffande olovlig altanbyggnation vilket resulterat i stora advokatkostnader.

2013
Ersättning av trappräcken samt överliggare på fram- och baksidan upp till terrassen för 5:orna har gjorts.
Dessa har lagts i samband med målning av förråd, plank osv som är målade med Falu rödfärg enligt avtal.
Besiktningsprotokoll lämnade till alla lägenheter.
Radonmätning gjordes i föreningen januari-mars. Alla värden var normala.
En utredning om en möjligt gemensam upphandling av värmepannor gjordes av en medlem i föreningen.
Enligt denna utredning skulle vi kunna få en liten rabatt vid samköp av pannor.
Vattenläcka: Ny gassökning har gjorts dock utan att hitta något läckage.
Offert har tagits in via Eminenta för uppdatering av underhållsplanen. Besiktning beställt till 27/3.
Arbetsgrupper har införts: trivselgrupp, teknisk grupp och informationsgrupp.
Låscylinder till styrelsehuset har bytts.

2014
Besiktningsprotokollet har erhållits av medlemmar. Extern besiktning har beställts och genomförts för att uppdatera underhållsplanen.
Inköp och läggning av kall asfalt för att fylla potthålen i vägen.
Besiktning av tak och byta av trasiga takpannor har skett under v 34.
Rotgruppen har anlitats för att åtgärda diverse underhåll.

2015
Extra stämma för val av färg på burspråk.
Målat burspråk och ytterdörrar.
Avgiftsfri månad i juli.
Beslut om avgiftssänkning om 10% fr o m januari 2016.
Besiktigat yttertrapporna till de som bort på övervåningarna.
Byte av LED-lampor i gatubelysning.
Sotning av spisfläktar.
Omförhandling av föreningens lån.

2016
Målning av förrådsfönster, fönsterkarmar, altandörrar och trappräcken.
Takbesiktning.
Vattenläcka under utredning.

2017
Stor vattenläcka reparerad vid nr 9/11.
Asfaltering av halva nedre området.
Slutförande av fönstermålning.
Stegkrokar för takbesiktning har monterats på 15 av 17 hus.
Underhållsplanens uppdatering har påbörjats.
Erhållit återbetalning av för höga betalda vattenavgifter.

2018
Upprättande av ny energideklaration.
Altanerna renoverades under sommaren och hösten 2018.
Trädgårdsarbeten runt föreningshuset slutfördes våren 2018 och träd har tagits ner på nedre Öhmans väg.
Två lån i Stadshypotek har omförhandlats och flyttats till Nordea.
2019
Föreningen har via styrelsen tagit in Eminenta för att göra en uppföljning på underhållsplanen.
Polygon och AK-konsult har genomfört fuktmätning av samtliga lägenheter i kök, badrum och tvättstuga.
Renspolning av stammar via GR Avloppsrensning AB. Kök, badrum och tvättstugor i samtliga lägenheter.

2020
Målning av träfasader på nedre Öhmans väg.
Förbättringsarbeten på trappor till terasslägenheter.
Nedtagning av träd som bedömts utgöra risk för allmänheten.

2021
Målning av träfasader på övre Öhmans väg.
Rengöring av frånluftssystem och spisfläktar.
Åtgärdsplan för dränering av dagvatten i slänten mellan övre och nedre.
Omläggning av föreningens lån i Nordea.
Byte av trasiga takpannor.

2022
Målning (falurött) förrådsdörrar, carport, trappor, träplank.
Besiktning brandstegar.
Nytt årligt informationsbrev (gamla och nya medlemmar).
Ny plantering vid föreningshuset.

2023
Installation av laddboxar i samtliga carportar
Ansökan om bidrag till Naturvårdsverket för laddboxar inskickat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 833 948	1 750 716
Kabel-TV och bredband	81 192	33 830
Carport hyra	94 656	94 656
Vattenavgifter	87 441	62 314
	2 097 237	**1 941 516**

I årsavgiften ingår el, vatten, TV samt upplåtelse av parkeringsplats.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	5 536	0
Kostnader samfälligheten	46 580	46 580
Snöröjning/sandning	19 437	20 135
Besiktningskostnader	2 917	0
Reparationer	102 683	40 860
Planerat underhåll	1 019 911	30 089
Fastighetsel	16 110	10 682
El laddstolpar	2 360	0
Vatten och avlopp	196 800	199 336
Avfallshantering	108 569	100 839
Trivselåtgärder	2 395	1 381
Försäkringskostnader	99 582	84 579
Kabel-tv	105 180	56 420
Förbrukningsinventarier	5 318	4 248
Förbrukningsmaterial	0	188
	1 733 378	**595 337**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	58 616	55 416
Föreningsgemensamma kostnader	10 137	7 566
Revisionsarvode	40 388	37 020
Ekonomisk förvaltning	71 485	58 237
Bankkostnader	1 440	1 360
Medlems-/föreningsavgifter	5 270	5 270
Gåvor	5 445	3 125
Övriga poster	1 964	10 429
	194 745	**178 423**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala avgifter på arvoden	15 287	16 495
	72 587	**68 995**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 092 178	43 252 722
Moms laddboxar	0	-160 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 092 178**	**43 092 178**
Ingående avskrivningar	-8 909 025	-8 341 698
Årets avskrivningar	-567 328	-567 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 476 353**	**-8 909 026**
Redovisat värde mark	6 800 000	6 800 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**6 800 000**	**6 800 000**
Utgående redovisat värde	**40 415 825**	**40 983 152**
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	18 000 000
	72 400 000	**68 000 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 751	5 629
Avräkningskonto förvaltare	684 873	994 717
Momsfordran	29 489	144 816
	720 113	**1 145 162**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	32 134	35 313
Kabel-TV	25 464	26 295
Medlemskap Bostadsrätterna	4 740	5 270
Ekonomisk förvaltning	14 857	14 868
Upplupna ränteintäkter	13 436	0
	90 631	**81 746**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	1,35	2027-11-29	4 184 951	4 184 951
Nordea	1,65	2031-11-18	8 000 000	8 000 000
Nordea	3,891	2029-02-21	5 448 300	5 448 300
Nordea	1,35	2027-11-29	2 692 165	2 692 165
			20 325 416	**20 325 416**
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	44 602	44 602
El	2 015	1 395
Snöröjning	1 629	3 917
Förutbetalda avgifter och hyror	172 676	112 421
	220 922	**162 335**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 107 000	30 107 000
	30 107 000	**30 107 000**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 5% fr om 2026-01-01.

Årsredovisningen har beslutats 31 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Gustavsberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Eva Pontan
Ordförande

Eva Blomqvist

Mille Källström

Sofia Sunder

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Slottsterrassen_i_Värmdö.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-30 14:07:17

Dokumentet är undertecknat av:

Eva Alexandra Pontan (19431031XXXX) Ordförande	2026-04-29 15:53:23
Fredrik Mille Källström (19890419XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 11:26:35
SARA KÖNIGSLEHNER (19790109XXXX) Revisor	2026-04-30 14:07:17
RANI EVA CHARLOTTE BLOMQVIST (19801226XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 11:30:58
Hilda Sofia Kristina Sunder (19810320XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 13:02:10

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Slottsterrassen_i_Värmdö.pdf (4265783 byte)

4845383159759FEAA66AA32BDA38D1F03E292D38C9E5786D123129B12A17074237C1C9E06385FB20899B
03EA026D86FB6B1303C34C24FAD8714215AD0498DE0B

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support