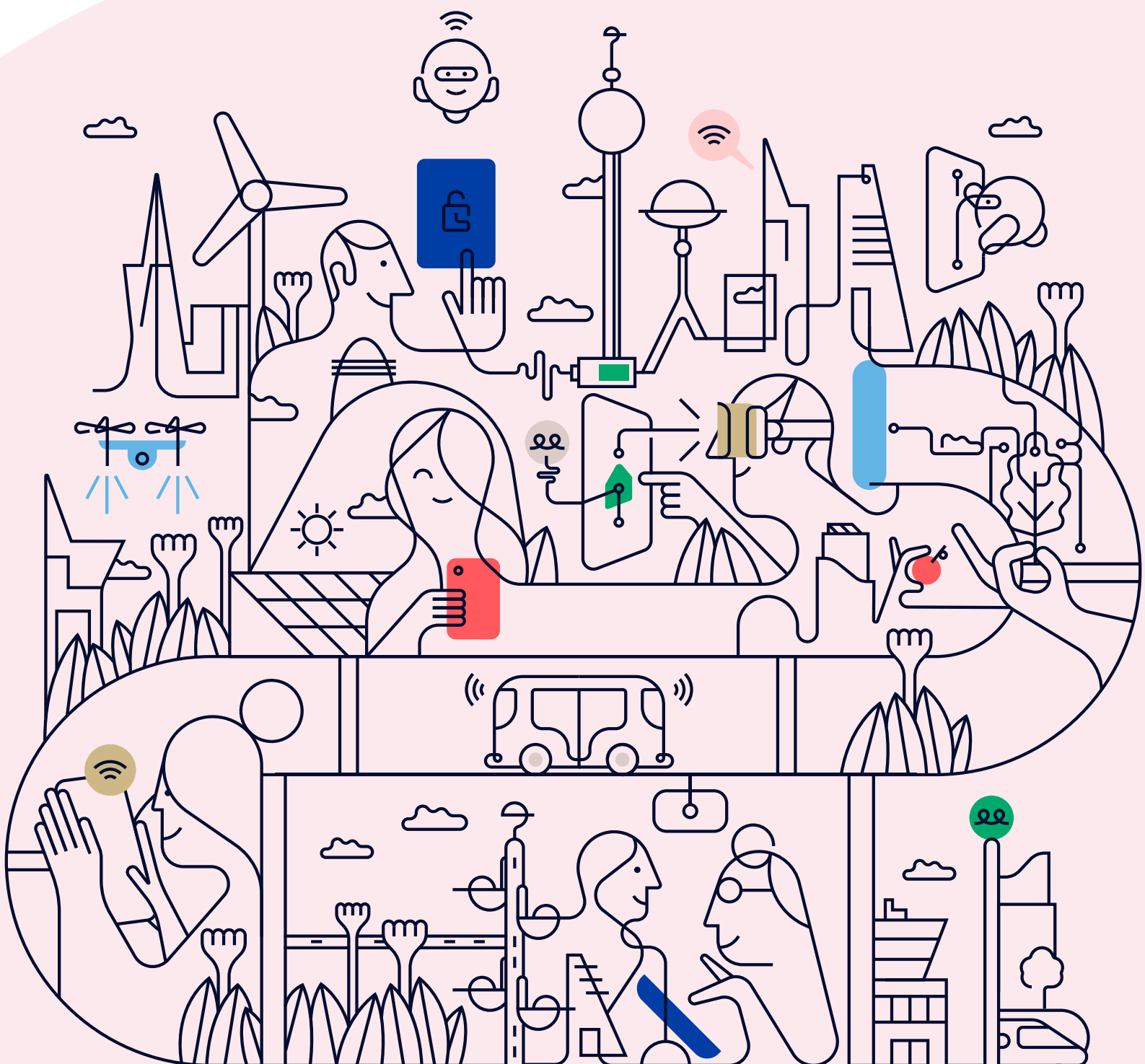




Välkommen till årsredovisningen för Brf Särstalund

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

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

Innehåll

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄRSTA 3:48	1961	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 3 472 kvm och 3 lokaler om 200 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Anders Lissollas	Ordförande
Ulf Erik Sjöberg	Styrelseledamot
Eva Ingegerd Granat	Styrelseledamot
Linda Marie Lantto	Styrelseledamot
Sven Erik Åsbrink	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Blomkvist

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ny gräsmatta på innergården, komplettering av asfalt vid portar och parkering
- 2023 ● Närvarostyrd K-belysning
- 2022 ● Portlåsning
Stamspolning
- 2021 ● Ombyggnad Knivstaboden till kontor
- 2020 ● Trappbelysning
- 2019 ● Nya parkeringsplatser
Dränering vid husgavel
- 2018 ● Fönsterbyte
- 2017 ● Nytt staket utmed Särstavägen
- 2016 ● Byte av stor tvättmaskin
- 2015 ● Byte av tvättmaskin och Torktumlare
- 2014 ● Installation av elslingor i stuprör
Rensning av köksstammar
- 2013 ● Byte av värmeväxlare
Målning källarutrymmen och undercentral
- 2012 ● Ny reglercentral för värme och varmvatten
- 2011 ● Reparation balkonger
- 2009 ● Byte garageportar
Byte staket/stängsel
- 2007 ● Fönstermålning/omtätning
- 2005 ● Elstambyte

2005	●	Rörstambyte
2003	●	Omläggning av tak
2002	●	Tvättstuga
2000	●	Portar
1998	●	Fönstermålning/omtätning
1995	●	Säkerhetsdörrar
1992	●	Sophus
1988	●	Renovering av balkonger Omputsning av fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Svanängens Fastighets Service AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Internet uppkopplingstyp	Tele 2
Internetleverantör	Tele 2
Källsortering	Knivsta Kommun
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstuga	Knivsta Hushållsservice
Ventilationsskötsel Kontorshotellet	BT-Ventilation

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån hos SBAB är omlagda till Stadshypotek/Handelsbanken.

Övriga uppgifter

Radonmätning och OVK/ventilationsrengöring genomförd i lägenheterna våren 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 843 258	2 789 847	2 677 950	2 630 123
Resultat efter fin. poster	-855 897	-202 002	269 988	-24 138
Soliditet (%)	2	13	14	11
Yttre fond	2 328 576	1 389 273	218 207	95 578
Taxeringsvärde	44 703 000	40 843 000	40 843 000	40 843 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	698	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	86,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1911	1 805	1 915	1 971
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1679	1 563	1 658	1 837
Sparande per kvm totalyta, kr	72	88	148	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	31	18	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	150	126	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	67	51	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	248	195	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,66	3,17	-	-
Räntekänslighet (%)	2,70	2,59	5,57	-

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.

Upplysning vid förlust

Under augusti 2024 gjordes en omfattande omarbetning av innergården.
Ugrävning av gamla massor, uppbyggnad av underlag och ny gräsmatta.
Förbättring av 11 parkeringsplatser med nytt underlag och asfalt.
Ny asfalt vid trappuppgångar.

Vi ser ingen risk/oro inför framtiden relaterat till underskottet.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras genom avgiftshöjningar relaterat till ökade kostnader. För uthyrda lokaler kommer hyreshöjningar att ske vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	253 320	-	-	253 320
Fond, yttre underhåll	1 389 273	-286 313	1 225 616	2 328 576
Balanserat resultat	-464 042	-84 311	-1 225 616	-1 605 346
Årets resultat	-202 002	202 002	-855 897	-855 897
Eget kapital	976 550	0	-855 897	120 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-379 731
Årets resultat	-855 897
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 225 616
Totalt	-2 461 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	870 600
Balanseras i ny räkning	-1 590 644

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 843 258	2 789 847
Summa rörelseintäkter		2 843 258	2 789 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 697 803	-2 021 078
Övriga externa kostnader	8	-264 640	-350 706
Personalkostnader	9	-174 191	-178 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 476	-268 476
Summa rörelsekostnader		-3 405 110	-2 818 520
RÖRELSERESULTAT		-561 852	-28 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 808	31 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-300 853	-204 435
Summa finansiella poster		-294 045	-173 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-855 897	-202 002
ÅRETS RESULTAT		-855 897	-202 002

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 720 516	5 988 992
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 720 516	5 988 992
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 724 016	5 992 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 333	17 367
Övriga fordringar	14	155 681	92 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 421	18 911
Summa kortfristiga fordringar		259 435	128 439
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		1 135 050	1 461 400
Summa kassa och bank		1 135 050	1 461 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 394 485	1 589 838
SUMMA TILLGÅNGAR		7 118 501	7 582 330

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 320	253 320
Fond för yttre underhåll		2 328 576	1 389 273
Summa bundet eget kapital		2 581 896	1 642 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 605 346	-464 042
Årets resultat		-855 897	-202 002
Summa fritt eget kapital		-2 461 243	-666 043
SUMMA EGET KAPITAL		120 653	976 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18		
	16	4 649 567	1 203 238
Summa långfristiga skulder		4 649 567	1 203 238
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18		
		1 986 098	5 062 493
Leverantörsskulder		21 748	39 205
Skatteskulder		0	26 813
Övriga kortfristiga skulder		29 323	28 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	311 112	245 809
Summa kortfristiga skulder		2 348 281	5 402 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 118 501	7 582 330

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-561 852	-28 673
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	268 476	268 476
	-293 376	239 803
Erhållen ränta	21 531	19 546
Erlagd ränta	-277 128	-240 174
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-548 973	19 175
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-145 719	-43 236
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 592	-14 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-696 284	-38 371
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 388 881	0
Amortering av lån	-4 018 947	-383 816
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	369 934	-383 816
ÅRETS KASSAFLÖDE	-326 350	-422 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 461 400	1 883 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 135 050	1 461 400

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Fastighetsförbättringar	1,5 - 5 %
Byggnad	1 - 4 %

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 458 512	2 422 638
Hysesintäkter lokaler	161 274	150 205
Hysesintäkter garage	91 152	88 776
Hysesintäkter p-plats	121 582	116 970
Påminnelseavgift	240	180
Pantsättningsavgift	4 336	2 721
Överlåtelseavgift	4 056	8 358
Administrativ avgift	2 107	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	2 843 258	2 789 847

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	149 655	149 038
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 145
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	102 986
Besiktningar	11 319	2 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	52 838	0
Gårdkostnader	10 414	5 457
Sophantering	0	7 975
Garage/parkering	1 263	0
Snöröjning/sandning	844	10 904
Serviceavtal	4 176	8 494
Fordon	315	0
Förbrukningsmaterial	10 954	6 415
Summa	241 777	300 914

NOT 4, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	5 000	7 514
Dörrar och lås/porttele	15 649	4 820
VVS	38 693	33 593
Ventilation	20 085	0
Elinstallationer	10 362	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 482	6 364
Garage/parkering	12 788	7 593
Summa	104 059	59 884

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
VVS	0	40 625
Ventilation	0	19 500
Elinstallationer	0	79 938
Fönster	0	125 000
Mark/gård/utemiljö	870 600	21 250
Summa	870 600	286 313

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	241 013	124 342
Uppvärmning	512 274	600 415
Vatten	315 669	269 932
Sophämtning/renhållning	93 777	94 293
Summa	1 162 733	1 088 981

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	69 994	68 481
Självrisk	57 300	0
Kabel-TV	78 564	102 213
Bredband	5 610	6 732
Fastighetsskatt	108 954	107 560
Korr. fastighetsskatt	-1 788	0
Summa	318 634	284 986

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	1 476	2 542
Tele- och datakommunikation	5 567	5 675
Juridiska åtgärder	8 750	9 063
Inkassokostnader	515	463
Revisionsarvoden extern revisor	30 975	26 175
Styrelseomkostnader	17 393	4 250
Fritids och trivselkostnader	387	732
Föreningskostnader	26 547	18 296
Förvaltningsarvode enl avtal	85 312	81 536
Överlåtelsekostnad	8 128	9 862
Pantsättningskostnad	5 226	4 944
Korttidsinventarier	0	16 238
Administration	7 199	41 204
Konsultkostnader	63 156	114 473
Bostadsrätterna Sverige	3 078	6 160
Föreningsavgifter	931	9 094
Summa	264 640	350 706

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	57 610	57 571
Löner till kollektivanst	38 812	18 000
Lön - lokalvård	38 248	63 993
SPP/tjänstepension/FORA	3 648	2 509
Arbetsgivaravgifter	35 232	35 569
Löneskatt	642	618
Summa	174 191	178 260

Anställda under året
Föreningen har haft 2 anställda

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	300 853	204 395
Dröjsmålsränta	0	40
Summa	300 853	204 435

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 206 575	15 206 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 206 575	15 206 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 217 582	-8 949 106
Årets avskrivning	-268 476	-268 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 486 058	-9 217 582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 720 516	5 988 992
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>486 241</i>	<i>486 241</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 124 000	30 281 000
Taxeringsvärde mark	9 579 000	10 562 000
Summa	44 703 000	40 843 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 633	143 633
Utgående anskaffningsvärde	143 633	143 633
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-143 633	-143 633
Utgående avskrivning	-143 633	-143 633
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-06-30	2024-06-30
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	134 454	44 481
Skattefordringar	21 227	47 680
Summa	155 681	92 161

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbet fast skötsel	50 908	0
Förutbet kabel-TV	5 502	0
Förutbet bredband	21 173	0
Upplupna intäkter	8 650	0
Upplupna ränteintäkter	4 188	18 911
Summa	90 421	18 911

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Stadshypotek	2025-07-30	4,5 %	794 898	803 330
Stadshypotek	2028-04-30	3,19 %	1 793 750	1 859 375
Stadshypotek	2029-04-30	3,23 %	1 793 750	1 859 375
Stadshypotek	2026-07-30	3,25 %	664 439	681 811
Stadshypotek	2025-09-01	4,16 %	408 340	419 604
Stadshypotek	2026-06-30	2,63 %	310 488	362 236
Stadshypotek	2025-08-19	3,05 %	160 000	280 000
Stadshypotek	2027-09-01	3,10 %	710 000	-
Summa			6 635 665	6 265 731
Varav kortfristig del			1 986 098	5 062 493

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 656 585 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	5 565	0
Uppl kostn el	10 765	0
Uppl kostnad Värme	24 249	0
Uppl kostn räntor	34 163	10 438
Förutbet hyror/avgifter	236 370	235 371
Summa	311 112	245 809

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-06-30

11 481 680

2024-06-30

11 481 680

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 3 % från den 1 september 2025 och hyreshöjning med 10% på parkerings- och garageplatser, Nästa avgiftshöjning blir 1 juli 2026 och procentsats bestäms senare. Omförhandling av hyror för kontor och butik att gälla från den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-10-08.

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

Knivsta

Eva Ingegerd Granat
Styrelseledamot

Linda Marie Lantto
Styrelseledamot

Per Anders Lissollas
Ordförande

Sven Erik Åsbrink
Styrelseledamot

Ulf Erik Sjöberg
Styrelseledamot

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

Tomas Ericson - Borev Revision AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.10.2025 08:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.10.2025 10:49

DOCUMENT ID:

BkYZvvr6el

ENVELOPE ID:

SkgdZPgHTlg-BkYZvvr6el

DOCUMENT NAME:

Brf Särstalund, 714800-1816 - Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:

d1484aa1c24de6d7ed0cb795d271e48bc247a19672612
13be60677d7710fe780e55f3d3eaa6bd611d02621a7028
bcc7bc16a0a7b9265bda7c683fdf6276662b7

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. PER ANDERS LISSOLLAS dalahasten59@hotmail.co m	 Signed	09.10.2025 10:56	eID	Swedish BankID
2. SVEN ERIK ÅSBRINK asbrinks@hotmail.com	 Signed	09.10.2025 11:02	eID	Swedish BankID
3. Linda Marie Lantto lindalantto74@gmail.com	 Signed	09.10.2025 11:13	eID	Swedish BankID
4. Eva Ingegerd Granat evaigranat@live.se	 Signed	09.10.2025 12:26	eID	Swedish BankID
5. Ulf Erik Sjöberg ulfsjoberg@ofus.se	 Signed	09.10.2025 13:52	eID	Swedish BankID
6. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed	10.10.2025 08:16	eID	Swedish BankID

* 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 Bostadsrättsföreningen Särstalund, org.nr 714800-1816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Särstalund för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 september 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.10.2025 08:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.10.2025 10:49

DOCUMENT ID:

H1WYZPerpex

ENVELOPE ID:

S1-WwxBTxl-H1WYZPerpex

DOCUMENT NAME:

Brf Särstalund - Revisionsberättelse 24-25 - digital sign.
pdf

2 pages

SHA-512:

471635c881dd396842ce4e29baed4bcca7eeb177f26ac7
7711be315db03db2bc6f4fec6f6a85fc4c87177beec4fc8
42d949b888885ffe6fcb5dff804cc43e2c5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed	10.10.2025 08:16	eID	Swedish BankID

* 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