

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Slottshöjden
Oxenstiernas Väg Ekolsund

769640-9825

Räkenskapsåret

2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottshöjden Oxenstiernas Väg Ekolsund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Slottshöjden Oxenstiernas väg Ekolsund med org.nr 769640-9825, som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Roberth Kennerö Wallin
Michael Häll
Henrik Rudi Seidler
Jakob Jamieson

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Malin Ståhl - MT Revision

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

Enköping Ekolsund 1:291	Enköping Ekolsund 1:294
Enköping Ekolsund 1:292	Enköping Ekolsund 1:295
Enköping Ekolsund 1:293	Enköping Ekolsund 1:296

Fastigheternas yta uppgår till totalt 24 818 kvm. På fastigheterna är uppförda 20 bostadsrättslägenheter belägna i sex radhuslängor med en sammanlagd boarea om 2 800 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har del i Ekolsunds Slottsby Samfällighetsförening, org.nr 717914-9013, som bland annat förvaltar vatten- och avloppsförsörjning, samt Tegelbrukets Samfällighetsförening, org.nr 717914-7751, som förvaltar vägar.

Underhåll

Föreningens byggnader är nybyggda 2024 och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
20	Lägenheter	2800
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 58 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning

MT Revision AB avseende revision

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

Tegelbrukets Samfällighetsförening och Ekolsunds Slottsby Samfällighetsförening avseende förvaltning av GA

Enköpings kommun avseende vatten och avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastigheter, reparationer och underhåll

Föreningens fastigheter har under året fått ett ökat andelstal i Tegelbrukets Samfällighetsförening. Detta innebär att föreningens kostnadsandel för drift och underhåll av vägnätet har ökat.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsår 2023/2024 hölls den 20 januari 2025. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Medlemsavgifter till föreningen

Årsavgifterna har höjts med 7% från och med 1 oktober 2025.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 37 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st.

Tillkommande medlemmar: 3 st.

Avgående medlemmar: 0 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -1 303 tkr (föregående års resultat 0 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på -49 tkr (föregående år 0 tkr). Förlusten är främst hänförlig till ökade driftkostnader kopplat till samfällighetsavgifter.

Föreningens likvida medel vid årets början var 96 tkr och är vid årets slut 299 tkr. Föreningens kassaflöde för året är därmed positivt med 203 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23 (16 mån)
Nettoomsättning	1 275	1 521	0
Resultat efter finansiella poster	-1 303	0	-1
Soliditet (%)	67,2	57,5	1,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	471	471	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 000	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 000	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-18	0	0
Räntekänslighet (%)	27,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	46	39	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0	37,0	0,0

Upplysning vid förlust

Årets resultat är främst hänförlig till föreningens avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet. Årets förlust kopplat till årets avskrivningar anses därmed inte ha en direkt påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. För att årets förlust frånsett årets avskrivningar dock inte ska påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 7% från och med 1 oktober 2025. Vid minskat sparande i framtiden och följaktligen ökad förlust kommer finansiering i första hand att ske genom avgiftshöjning för att säkerställa en bra likviditet för framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 195 000	665 300	0	-1 447	0	61 858 853
Ökning av insatskapital	9 200 000					9 200 000
Fond för yttre underhåll			112 000	-112 000		0
Disposition av föregående års resultat:				0	0	0
Årets resultat					-1 303 342	-1 303 342
Belopp vid årets utgång	70 395 000	665 300	112 000	-113 447	-1 303 342	69 755 511

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 447
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-112 000
årets förlust	-1 303 342
	-1 416 789
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 416 789
	-1 416 789

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	3	1 242 371	558 552
Övriga intäkter		170 212	962 248
		1 412 583	1 520 800
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-357 618	-125 487
Övriga kostnader	5	-57 953	-968 984
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 253 960	0
		-1 669 531	-1 094 471
Rörelseresultat		-256 948	426 329
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-38 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 046 394	-387 801
		-1 046 394	-426 329
Resultat efter finansiella poster		-1 303 342	0
Resultat före skatt		-1 303 342	0
Årets resultat		-1 303 342	0

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	103 406 340	29 958 902
Pågående nyanläggningar och forskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	77 244 953
		103 406 340	107 203 855
Summa anläggningstillgångar		103 406 340	107 203 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 498
Aktuella skattefordringar		2	0
Övriga fordringar	9	0	331 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 250	32 619
		34 252	369 670
<i>Kassa och bank</i>		299 267	95 600
Summa omsättningstillgångar		333 519	465 270
SUMMA TILLGÅNGAR		103 739 859	107 669 125

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 395 000	61 195 000
Upplåtelseavgifter		665 300	665 300
Fond för yttre underhåll	10	112 000	0
		71 172 300	61 860 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-113 447	-1 447
Årets resultat		-1 303 342	0
		-1 416 789	-1 447
Summa eget kapital		69 755 511	61 858 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 600 000	0
Summa långfristiga skulder		33 600 000	0
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		0	100
Leverantörsskulder		89 692	242 966
Övriga skulder		157 636	44 887 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 020	679 995
Summa kortfristiga skulder		384 348	45 810 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 739 859	107 669 125

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-256 948	426 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 253 960	0
Erlagd ränta	-1 405 352	-469 343
Betald inkomstskatt	-2	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-408 342	-43 014
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	320 498	-320 498
Förändring av kortfristiga fordringar	1 043 117	-827 367
Förändring av leverantörsskulder	-153 274	-1 775 241
Förändring av kortfristiga skulder	-45 941 887	-13 600 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 139 888	-16 566 205
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-46 848 371
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	2 543 555	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-54 028
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	15 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 543 555	-46 886 899
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	33 600 000	0
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	9 200 000	60 860 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42 800 000	60 860 300
Årets kassaflöde	203 667	-2 592 804
Likvida medel vid årets början	95 600	2 688 404
Likvida medel vid årets slut	299 267	95 600

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	75 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	60 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Ventilation	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Nettoomsättningen per intäktslag		
Årsavgifter bostäder	1 242 371	558 552
Öres- och kronutjämning	0	3
Fakturerade kostnader - gemensam lekpark och utegym	0	945 000
Fakturerade elkostnader	0	17 245
Övriga fakturerade kostnader	32 812	0
	1 275 183	1 520 800

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 242 371	558 552
	1 242 371	558 552

I föreningens årsavgifter ingår VA och parkering. Kostnaden för värme, hushållsel, renhållning, bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgifterna.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Samfällighetsavgift	104 248	8 664
Försäkring	39 469	6 524
Ekonomisk förvaltning	31 252	12 920
Vatten och avlopp	128 774	97 379
Revision	53 875	0
	357 618	125 487

Not 5 Övriga kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Kostnader - gemensam lekpark och utegym	0	945 000
El	0	17 245
Programvaror	5 090	3 749
Bankkostnader	3 365	2 990
Övriga fastighetskostnader	39 045	0
Datakommunikation	3 875	0
Bostadsrätterna	4 580	0
Övriga kostnader	1 998	0
	57 953	968 984

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	29 958 902	29 958 902
Omklassificeringar	74 701 398	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 660 300	29 958 902
Årets avskrivningar	-1 253 960	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 253 960	0
Utgående redovisat värde	103 406 340	29 958 902

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	77 244 953	30 396 582
Inköp	0	46 848 371
Omklassificeringar	-77 244 953	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	77 244 953
Utgående redovisat värde	0	77 244 953

Not 9 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga fordringar medlemmar	0	16 553
Fordran Slottsby AB	0	315 000
	0	331 553

Föreningens fordran på Slottsby AB föregående räkenskapsår avser del av gemensam lekpark och utegym vid Slottshöjden Ekolsund. Fordran är osäker och tvistig och har under räkenskapsåret överlåtits till projektbolaget att driva vidare.

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2025-06-30	2024-06-30
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	112 000	0
	112 000	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Solifast	3,241	2025-07-01	11 200 000	0
Solifast	3,241	2025-07-01	11 200 000	0
Solifast	3,241	2025-07-01	11 200 000	0
			33 600 000	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	33 600 000	33 600 000
	33 600 000	33 600 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 20 november 2025

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roberth Kennerö Wallin
Ordförande

Henrik Rudi Seidler
Ledamot

Michael Häll
Ledamot

Jakob Jamieson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Ståhl
Auktoriserad revisor

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."

ROBERTH KENNERÖ WALLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 5ad15858655396[...]e51891c797ecb

IP: 78.73.xxx.xxx

2025-11-26 11:10:29 UTC



Jakob Theodore Jamieson

Styrelseledamot

Serienummer: 1305761a576622[...]cb366b14a173b

IP: 212.85.xxx.xxx

2025-11-26 12:07:28 UTC



MICHAEL HÄLL

Styrelseledamot

Serienummer: de633556061d89[...]4c9536699a8f7

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-11-26 19:35:09 UTC



Henrik Rudi Seidler

Styrelseledamot

Serienummer: 4fffe7518a6d24[...]aaac5256c0a69

IP: 77.218.xxx.xxx

2025-12-02 08:15:46 UTC



MALIN STÅHL

Revisor

Serienummer: 3e24a1d2b10386[...]56cdbc9028360

IP: 37.250.xxx.xxx

2025-12-02 16:09:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.