



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sländan 12

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SLÄNDAN 12	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 326 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 355 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Eklund	Ordförande
Andreas Höög	Ledamot
Niklas Karlsson	Styrelseledamot
Jakob Frisk	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Camilla Lindstaf	Extern revisor
Carina Toresson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 1998 | ● Elstambyte
Rörstambyte |
| 2003 | ● Ommålning yttertak
Byte fjärrvärmepump |
| 2004 | ● Nyinstallation hiss - Hisskorg original |
| 2008 | ● Renovering av fönster - Fönster mot gatusida
Omputsning av fasad - Gatusida
Nya balkonger |
| 2010 | ● Ny torktumlare och ventilation
Låsbyte - Samtliga ytter- och källardörrar
Ny innergård |
| 2011 | ● Stam till fibernät dragit - Stokab |
| 2012 | ● Krokar i cykelrummet
Byggt arbetsbänk
Elmanövrerad ytterdörr
Målat tvättstugan och trapporna till källaren |
| 2013 | ● Bredband till alla lägenheter - Kopplat till stadsnät
Byte alla gamla huvud värmesystem in/utlopp ventiler i källaren
Asbestsanering vattenrör i källaren |
| 2015 | ● Byte av innergårdsdörren
Totalrenovering av trapphus och entré, hiss samt byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter |
| 2016 | ● Byte av porttelefon
Spolning av köks- och badrumsstammar i huset
Installation av entrématta |
| 2017 | ● Ny styrenhet för värmecentral
Renovering entréport
Inköp av ytterligare en tvättmaskin och byte av torkskåp |

- 2018** ● Ommålning av tak samt visst renoveringsarbete
- 2019** ● Renovering av fönster
- 2020** ● Omfattande service av Hiss - Nya bärlinor, styrskofoder och urspårningsskydd
- 2023** ● Upprustning av soprum samt införande av kärthantering (matavfall/sopor/återvinning))
- 2025** ● Planering - Upprustning av innergård
Planering - Upprustning/byte av stuprör mot innergård
El-besiktning
Planering - Putsa fasad mot innergård

Planerade underhåll

- 2026** ● Avloppsstammar, spolning
Takplåt, blästring & målning
Torktumlare, T4190, byte
Tvättmaskiner, PW5065 AV, byte
Byte av Elcentraler i fastigheten
- 2027** ● Avloppsledningar, källare/bottenplatta, byte/relining

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Lägenhetsförteckning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningens hiss varit i behov av utökat underhåll till följd av återkommande tekniska problem. De genomförda åtgärderna har medfört högre kostnader än förväntat, vilket har påverkat föreningens resultat negativt.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 156 758	1 160 087	1 127 965	896 441
Resultat efter fin. poster	-98 256	-72 761	86 239	-52 893
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	1 565 638	1 530 492	959 872	719 904
Taxeringsvärde	59 600 000	61 400 000	61 400 000	61 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	864	846	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	97,4	99,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 598	3 617	3 636	3 577
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 521	3 540	3 558	3 577
Sparande / kvm totalyta, kr	52	100	164	68
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	22	23	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	196	223	171	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	56	45	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	300	239	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	2,61	2,25	-
Räntekänslighet (%)	4,16	4,19	4,30	-

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, främst drivet av underhållskostnader, räntekostnader och avskrivningar, samtidigt som kassaflödet har varit positivt.

Föreningens ekonomi bedöms därför som stabil och har under året haft god förmåga att fullgöra sina betalningsåtaganden.

För att kunna möta framtida underhållsbehov och ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 10 %, med start i februari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	632 211	-	-	632 211
Upplåtelseavgifter	429 000	-	-	429 000
Fond, yttre underhåll	1 530 492	-87 854	123 000	1 565 638
Balanserat resultat	-4 238 059	15 093	-123 000	-4 345 965
Årets resultat	-72 761	72 761	-98 256	-98 256
Eget kapital	-1 719 116	0	-98 256	-1 817 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 222 966
Årets resultat	-98 256
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
Totalt	-4 444 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	65 881
Balanseras i ny räkning	-4 378 341

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 156 758	1 160 087
Övriga rörelseintäkter	3	2 775	16 274
Summa rörelseintäkter		1 159 533	1 176 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-810 354	-808 406
Övriga externa kostnader	9	-147 721	-164 604
Personalkostnader	10	-45 995	-39 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 648	-120 736
Summa rörelsekostnader		-1 106 718	-1 133 170
RÖRELSERESULTAT		52 815	43 191
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 204	9 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-155 275	-125 480
Summa finansiella poster		-151 071	-115 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 256	-72 761
ÅRETS RESULTAT		-98 256	-72 761

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	2 363 203	2 437 855
Markanläggningar	13	128 346	156 342
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 491 549	2 594 197
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 493 949	2 596 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 012	16 135
Övriga fordringar	16	693 584	646 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	74 731	62 524
Summa kortfristiga fordringar		772 327	724 846
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		772 327	724 846
SUMMA TILLGÅNGAR		3 266 276	3 321 443

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 061 211	1 061 211
Fond för yttre underhåll		1 565 638	1 530 492
Summa bundet eget kapital		2 626 849	2 591 703
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 345 965	-4 238 059
Årets resultat		-98 256	-72 761
Summa ansamlad förlust		-4 444 222	-4 310 819
SUMMA EGET KAPITAL		-1 817 373	-1 719 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 103 015	2 641 850
Summa långfristiga skulder		3 103 015	2 641 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 667 500	2 154 265
Leverantörsskulder		90 902	43 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	222 232	200 846
Summa kortfristiga skulder		1 980 634	2 398 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 266 276	3 321 443

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	52 815	43 191
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	102 648	120 736
	155 463	163 928
Erhållen ränta	4 204	9 528
Erlagd ränta	-156 214	-126 024
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 453	47 432
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 621	-73 636
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 629	18 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 702	-7 682
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 600	-25 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 600	-25 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	49 102	-33 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	590 689	623 971
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	639 791	590 689

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sländan 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,22 %
Yttertak	1,53 %
Fasader	1,60 %
Balkonger	1,53 %
Fönster	9,18 %
Stamledningar VA	1,60 %
Stamledningar Värme	6,12 %
EI	1,60 %
Hissar	1,22 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	0,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 101 428	1 101 428
Bredband	44 160	44 160
Pantsättningsavgift	2 352	6 975
Överlåtelseavgift	2 940	5 612
Andrahandsuthyrning	5 880	1 912
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	1 156 758	1 160 087

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 850	925
Övriga intäkter	925	15 349
Summa	2 775	16 274

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	33 336	31 896
Hissbesiktning	2 839	2 774
Gemensamma utrymmen	2 117	2 210
Snöröjning/sandning	5 000	15 000
Serviceavtal	41 237	29 574
Serviceavtal, hissar	3 888	0
Förbrukningsmaterial	320	5 160
Summa	88 737	86 614

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	15 875
Tvättstuga	6 881	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 000
Värmeanläggning/undercentral	0	11 064
Elinstallationer	21 566	22 282
Hissar	42 691	3 965
Summa	71 138	54 186

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	46 075
VVS	0	41 779
Elinstallationer	20 925	0
Hiss	44 956	0
Summa	65 881	87 854

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	33 584	29 541
Uppvärmning	266 183	301 869
Vatten	59 454	75 507
Sophämtning/renhållning	53 972	36 934
Summa	413 193	443 851

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 333	35 414
Kabel-TV	31 472	23 487
Bredband	43 500	36 250
Fastighetsskatt	43 100	40 750
Summa	171 405	135 901

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	1 424
Revisionsarvoden extern revisor	33 500	16 750
Styrelseomkostnader	1 589	0
Föreningskostnader	488	888
Förvaltningsarvode enl avtal	83 956	74 685
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	9 460
Korttidsinventarier	2 388	0
Administration	3 102	4 884
Konsultkostnader	11 232	50 495
Summa	147 721	164 604

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	10 995	9 423
Summa	45 995	39 423

Föreningen har inte haft någonanställd personal.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	155 275	125 480
Summa	155 275	125 480

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 537 961	5 537 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 537 961	5 537 961
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 100 106	-3 007 365
Årets avskrivning	-74 652	-92 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 174 758	-3 100 106
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 363 203	2 437 855
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>639 275</i>	<i>639 275</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	44 000 000
Summa	59 600 000	61 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	560 000	560 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	560 000	560 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-403 658	-375 662
Årets avskrivning	-27 996	-27 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-431 654	-403 658
Utgående restvärde enligt plan	128 346	156 342

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 006	141 006
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 006	141 006
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-141 006	-141 006
Utgående ackumulerad avskrivning	-141 006	-141 006
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 119	36 474
Skattefordringar	16 674	19 024
Summa	53 793	55 498

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	41 887	29 699
Förutbet försäkr premier	17 593	17 707
Förutbet kabel-TV	8 001	7 868
Förutbet bredband	7 250	7 250
Summa	74 731	62 524

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2030-12-28	3,75 %	574 915	574 915
SEB	2026-09-28	3,06 %	703 750	703 750
SEB	2026-12-28	3,51 %	963 750	963 750
SEB	2028-10-28	3,19 %	850 000	850 000
SEB	2027-01-28	3,76 %	1 678 100	1 703 700
Summa			4 770 515	4 796 115
Varav kortfristig del			1 667 500	2 154 265

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 642 515 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	177	439
Uppl kostn el	2 776	2 497
Uppl kostnad Värme	34 293	37 198
Uppl kostn räntor	2 245	3 184
Uppl kostn vatten	9 932	8 704
Uppl kostnad Sophämtning	10 050	9 389
Uppl kostnad arvoden	35 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 997	9 426
Förutbet hyror/avgifter	100 012	100 009
Beräkn arvode revision	16 750	0
Summa	222 232	200 846

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 050 000	5 050 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med februari 2026 höjs avgiften med 10 % Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Andreas Höög
Ledamot

Christian Eklund
Ordförande

Niklas Karlsson
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 14:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2026 17:03

DOCUMENT ID:

Sk00kHHhWI

ENVELOPE ID:

Sk00yHB3Zg-Sk00kHHhWI

DOCUMENT NAME:

Brf Sländan 12, 716417-7474 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

545536de5e8e46ebc01c185234099e10a2d443f2039a4a462c936fab1f3cb71bca727f1fc64c0bc234042d435537dc2cb7931428160b32570aea5b240dac711e

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. Andreas Höög ah@mycruise.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:47 09.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 74.244.123.3
2. NIKLAS KARLSSON niklas.karlsson86@live.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:15 10.04.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.12.108
3. Paul Christian Eklund christian.eklund123@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:47 10.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.12.120
4. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio n.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:58 10.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.77.26

* 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 Sländan 12, org.nr 716417-7474.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sländan 12 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Sländan 12 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 14:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 09.04.2026 17:03

DOCUMENT ID:

rJR0kSShZI

ENVELOPE ID:

By00JHBhWg-rJR0kSShZI

DOCUMENT NAME:

RB BRF Sla?ndan 12 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d6934c5e52a1f320a5183dd7f50e22cb1ab21c912f4fde8

760306dcb864ce924a4037467b96729c01898b2132468

735c09ee3a45a964aaa020f7cd4422a5a111

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	10.04.2026 14:58	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	10.04.2026 14:58	Low	IP: 2.67.77.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed