

Årsredovisning 2025

Brf Sladden 4 och 7

716460-2869



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sladden 4 och 7

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sladden 4 och Sladden 7 Solna.	1989	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 59 bostadsrätter om totalt 2 384 kvm och 4 lokaler om 1 128 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 035 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aram Tadevosyan	Ordförande
Jacob Goitom	Styrelseledamot
Oliviae Odenskiöld	Styrelseledamot
Victor Croneld	Styrelseledamot

Valberedning

Louise Fredriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ferat Yildiz Revisor
Michael Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
Teknisk förvaltning Nabo Group AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 683 495	2 251 178	2 276 616	2 072 727
Resultat efter fin. poster	-959 642	-725 263	-1 437 781	-1 745 334
Soliditet (%)	36	42	58	60
Yttre fond	708 066	472 044	236 022	204 366
Taxeringsvärde	87 246 000	78 674 000	78 674 000	78 674 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	616	666	618
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,3	47,9	50,0	63,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 056	9 809	5 861	5 861
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 934	6 682	3 993	3 993
Sparande / kvm totalyta, kr	-224	-142	-358	-271
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	64	57	117
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	172	169	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	52	13	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	313	288	238	283
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	3,95	4,46	1,53
Räntekänslighet (%)	18,64	15,92	8,80	9,48

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 el (totalt 168 730 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens negativa resultat under året beror främst på ökade kostnader i samband med det planerade stambytet som genomförs under 2025. Dessa kostnader har påverkat resultatet tillfälligt men är nödvändiga för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen vidtagit åtgärder för att stärka ekonomin. Bland annat har hyrorna redan höjts, där den senaste höjningen uppgick till 20 procent, i syfte att stabilisera föreningens löpande ekonomi.

Utöver detta planerar föreningen att omvandla befintliga lokaler till bostadslägenheter. Genom försäljning av dessa lägenheter förväntas föreningen generera betydande intäkter. Dessa intäkter kommer delvis att användas för att amortera på föreningens lån efter genomfört stambyte.

Styrelsen bedömer att dessa åtgärder sammantaget skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	5 896 470	-	65 873	5 962 343
Upplåtelseavgifter	15 631 064	-	1 574 127	17 205 191
Fond, yttre underhåll	472 044	-	236 022	708 066
Uppskrivningsfond	20 900 000	-	-	20 900 000
Balanserat resultat	-23 247 836	-725 263	-236 022	-24 209 121
Årets resultat	-725 263	725 263	-959 642	-959 642
Eget kapital	18 926 479	0	680 358	19 606 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 209 121
Årets resultat	-959 642
Totalt	-25 168 763
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	261 738
Balanseras i ny räkning	-25 430 501
	-25 168 763

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	2 683 495	2 251 178
Övriga rörelseintäkter	3	-3	641 939
Summa rörelseintäkter		2 683 492	2 893 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 712 727	-2 255 017
Övriga externa kostnader	8	-353 331	-263 559
Personalkostnader	9	-132 716	-161 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-280 184	-256 140
Summa rörelsekostnader		-2 478 957	-2 936 408
RÖRELSERESULTAT		204 534	-43 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 507	40 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 176 684	-722 963
Summa finansiella poster		-1 164 177	-681 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-959 642	-725 263
ÅRETS RESULTAT		-959 642	-725 263

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	51 956 715	29 843 673
Maskiner och inventarier	12	0	10 676
Pågående projekt	13	1 105 844	9 546 077
Summa materiella anläggningstillgångar		53 062 559	39 400 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 062 559	39 400 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 387	13 765
Övriga fordringar	14	42 085	29 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	167 082	149 544
Summa kortfristiga fordringar		234 554	192 822
Kassa och bank			
Kassa och bank		681 288	5 034 587
Summa kassa och bank		681 288	5 034 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		915 842	5 227 409
SUMMA TILLGÅNGAR		53 978 401	44 627 835

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 167 534	21 527 534
Uppskrivningsfond		20 900 000	20 900 000
Fond för yttre underhåll		708 066	472 044
Summa bundet eget kapital		44 775 600	42 899 578
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 209 121	-23 247 836
Årets resultat		-959 642	-725 263
Summa ansamlad förlust		-25 168 763	-23 973 099
SUMMA EGET KAPITAL		19 606 837	18 926 479
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 185 468	22 051 000
Leverantörsskulder		541 278	2 920 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	644 818	729 812
Summa kortfristiga skulder		34 371 564	25 701 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 978 401	44 627 835

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	204 534	-43 292
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	280 184	256 140
	484 718	212 848
Erhållen ränta	5 415	40 992
Erlagd ränta	-1 177 204	-741 746
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-687 071	-487 906
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 640	207 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 463 740	2 889 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 185 451	2 609 151
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 942 317	-9 190 577
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 942 317	-9 190 577
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 640 000	0
Upptagna lån	11 359 000	8 875 000
Amortering av lån	-224 532	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 774 468	8 875 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 353 300	2 293 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 034 587	2 741 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	681 288	5 034 587

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sladden 4 och 7 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,74 %
Yttertak	1,51 %
Fasader	0,93 %
Balkonger	3,16 %
Fönster	0,74 %
Stamledningar Värme	1,66 %
Hissar	3,16 %
Stamledningar VA	2,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 552 840	1 262 340
Hysesintäkter, bostäder	0	8 502
Hysesintäkter, lokaler	892 610	842 944
Hysesintäkter, p-platser	5 200	12 800
Kabel-TV/Bredband	58 715	0
El	168 730	124 200
Övriga intäkter	5 400	392
Summa	2 683 495	2 251 178

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	641 941
Summa	-3	641 939

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 856	50 424
Besiktning och service	37 400	52 486
Städning	60 932	51 355
Övrigt	9 960	1 760
Trädgårdsarbete	40 597	40 715
Summa	201 745	196 740

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 887	71 732
Bostäder	0	2 400
Bostäder VVS	0	22 864
Tvättstuga	8 083	2 578
Soprum/miljöanläggning	3 199	0
Dörrar och lås/porttele	17 729	4 475
VA	0	44 526
Värme	7 714	0
Ventilation	12 104	0
El	4 490	0
Hissar	29 434	29 682
Tak	1 813	2 638
Fönster	2 450	0
Försäkringsärende/vattenskada	7 694	448 131
Summa	96 597	629 026

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	226 345	210 946
Uppvärmning	554 332	567 933
Vatten	168 339	170 824
Sophämtning	97 993	97 728
Summa	1 047 009	1 047 431

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 453	65 929
Kabel-TV	20 108	26 472
Bredband	52 200	52 200
Arvode teknisk förvaltning	66 163	63 199
Fastighetsskatt	158 452	174 020
Summa	367 376	381 820

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 960	6 356
Övriga förvaltningskostnader	53 286	41 109
Juridiska kostnader	77 087	69 871
Revisionsarvoden	25 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	75 412	74 460
Konsultkostnader	112 481	41 563
Bankkostnader	5 605	5 200
Summa	353 331	263 559

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 987	124 000
Sociala avgifter	31 729	37 693
Summa	132 716	161 693

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	947 174	695 073
Övriga räntekostnader	2 040	295
Övriga finansiella kostn	227 470	27 595
Summa	1 176 684	722 963

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 449 659	41 449 659
Årets inköp	22 382 550	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 832 209	41 449 659
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 605 986	-11 370 834
Årets avskrivning	-269 508	-235 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 875 494	-11 605 986
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 956 715	29 843 673
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 474 409</i>	<i>24 474 409</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 378 000	30 014 000
Taxeringsvärde mark	46 868 000	48 660 000
Summa	87 246 000	78 674 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	931 592	931 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	931 592	931 592
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-920 916	-899 928
Årets avskrivning	-10 676	-20 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-931 592	-920 916
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	10 676

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	9 546 077	355 500
Årets investeringar	13 992 630	9 208 952
Omfört till Byggnad	-22 432 863	-18 375
Summa pågående arbeten	1 105 844	9 546 077

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 307	1 910
Skattefordringar	38 415	22 847
Övriga fordringar	1 363	4 756
Summa	42 085	29 513

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 972	28 698
Fastighetsskötsel	13 736	13 214
Försäkringspremier	74 678	66 352
Kabel-TV	5 074	5 027
Bredband	17 400	17 400
Förvaltning	22 130	18 853
Inkomsträntor	7 092	0
Summa	167 082	149 544

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-15	2,83 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2026-09-24	2,89 %	10 176 000	10 176 000
SBAB	2026-10-16	2,74 %	8 764 060	8 875 000
SBAB	2026-02-03	2,89 %	11 245 408	0
Summa			33 185 468	22 051 000
Varav kortfristig del			33 185 468	22 051 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 173 748 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 319	0
El	25 896	26 496
Uppvärmning	72 871	70 399
Utgiftsräntor	-520	0
Vatten	0	147 105
Löner	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 565	23 565
Förutbetalda avgifter/hyror	414 687	364 247
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	644 818	729 812

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 387 812	22 051 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Solna

Aram Tadevosyan
Ordförande

Jacob Goitom
Styrelseledamot

Oliviae Odenskiöld
Styrelseledamot

Victor Croneld
Styrelseledamot

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

Michael Jansson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 08:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 14:55

DOCUMENT ID:

BkZvNdzXxfx

ENVELOPE ID:

r18NOF7efl-BkZvNdzXxfx

DOCUMENT NAME:

Brf Sladden 4 och 7, 716460-2869 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a655a391647d813c50ce3efc671177da98a559142c8419
901982e86e6a8a97916cf9e8ee27ce19cee4cabd24ba3b
c76954a1783ff7dd89721ca1b3eb206a42b9

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. JACOB GOITOM jacobgoitom5@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 12:30 26.05.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.43
2. OLIVIAE ODENSKIÖLD o.odenskiold@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 00:59 26.05.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.204.59
3. ARAM TADEVOSYAN 3daram@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 12:46 26.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.23
4. VICTOR CRONELD victorcroneld@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 13:57 01.06.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.41
5. MICHAEL JANSSON michael@accountiarevisi on.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 08:33 02.06.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.207.18

* 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 Sladden 4 och 7, org.nr 716460-2869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sladden 4 och 7 för år 2025.

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 31 december 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Sladden 4 och 7 för år 2025 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.

Solna dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Jansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 08:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 14:55

DOCUMENT ID:

SyPVOzQxfx

ENVELOPE ID:

H1LE0zXzx-SyPVOzQxfx

DOCUMENT NAME:

Sladden 4 & 7 2025 - Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

f1a5f1706d1ce623e40a86577cf4eb1c7840ebc99df8502
524c2f10c3180ef8328360d361b69465791c7b1288097e
d7fba1f85cb4aa9e1df5e80f6b6d239ec74

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL JANSSON	Signed	02.06.2026 08:33	eID	Swedish BankID
michael@accountiarevisi on.se	Authenticated	02.06.2026 08:32	Low	IP: 62.63.207.18

* 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