

Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal

Org.nr: 769618-9138

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal, 769618-9138, med säte i Solna, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-08 hos Bolagsverket

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Pontus Tholin	2026
Ledamot	Hampus Widlöf	2026
Ledamot	Roger Erlandsson	2026
Ledamot	Johanna Säfström	2026
Ledamot	Tom Gyldenstrand	2026
Suppleant	Sophie Malmberg	2026
Suppleant	Jörgen Ahlqvist	2026
Suppleant	Kerstin Jansbo	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Tomas Randér Retora Revision och Rådgivning AB
Revisorssuppleant	Carina Hedrum PBAB Redovisning och Revision AB



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solna Vinnaren 1 i Solna kommun med därpå uppförda byggnader med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Drottning Kristinas Esplanad 59-67.

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt och 74 garageplatser (varav 33 med ladduttag), 3 MC-platser och 15 parkeringsplatser med hyresrätt på gården.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	46	17	33	18	2

Total tomtarea:	3 819 kvm
Total bostadsarea:	8 269 kvm
Total garagearea:	2 450 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-10-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam ((Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners).

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Fastighetsskötsel, trapphusstäd & trädgårdsskötsel
Internet & TV
Jour
Avfallshantering
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal mattor
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal ventilation
Serviceavtal hjärtstartare

Leverantör

Erenrots Trädgård & Fastighetsservice
Telia
Securitas Sverige
PreZero Recycling
Vattenfall
Norrenergi
BST Brandskyddsteamet
Elis Textil Scervice
Kone
KTC Control och Revider Energi Service
Swegon
Brandfast Sverige

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 353 181 kr (270 945 kr 2024) och planerat underhåll för 35 636 kr (478 547 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-13 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 672 400 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 156 kr per kvm.



År Tidigare utfört underhåll

- 2025 Renovering och upplåtelse av lokal till lägenhet
2025 Ventilationsarbete brandskydd
- 2024 Taköversyn och installation av solpaneler på samtliga tre hustak.
2024 Installation av avgasanläggning och DUC-byte.
2024 Häckplantering omkring sålda markytor.
- 2023 Montering av hålkälslistor i bitumen för hela garaget.
2023 Utdelning av ny router, TV-box och Airties.
- 2022 Installation av 23 st laddstationer i garage, delfinansierat av Naturvårdsverket.
- 2021 Stamspolning i samtliga tre byggnader.
- 2020 Utdelning av wifi-förstärkelse Airties.
2020 OVK-besiktning i hela fastigheten.
- 2019 Fuktmätning i fasad, beställd av styrelsen och utförs av extern konsult. Visade normala värden.
2019 Garantibesiktning av fastigheten utförd av besiktningsmän anlitad av PEAB.
2019 Ett antal åtgärder identifierades och utfördes, b.l.a.
- Korrigering av rännan mellan hus 59 och 63.
- Påfyllning av grus runt fastigheterna.
- Bättringsmålning i gemensamma utrymmen.
- 2019 Överbesiktning begärd av styrelsen efter garantibesiktningen. Utförd av oberoende besiktningsman, ett antal punkter kvar att åtgärdas av Peabs sida på garanti.
2019 10 laddbilplatser installerade i garage, delfinansierade av Naturvårdsverket efter ansökan från styrelsen.
2019 Robusta brytskydd installerad i samtliga 3 yttre entréer till fastigheterna.
2019 Obligatorisk radonmätning är gjord och är godkänd
- 2018 Utbytt garageränna vid infarten (garantiärende).
- 2017 Installerat energibesparande LED-belysning i garage.
2017 Nya digitalboxar och router till samtliga hushåll.
2017 Nytt väggkaker entréer, hus 59 (garantiärende).
2017 Målning av hissar i entréplan samt källare.
2017 Kantskydd i entréer.
2017 Skyltar uppsatta i Grannsamverkan sker i området.
2017 Installerat ett modernt, taggbaserat inpasseringssystem till entréportar med fjärröppning via mobil.
2017 Installerat vatten-avstängningskranar på varje våningsplan
- 2016 Uppdaterat till robustare lås till entréportar.
2016 Utökad antal cykelplatser genom takkrokar i cykelgaraget.
2016 Cykelställ utplacerade vid varje byggnad. Upphandling för individuellt köp av extra-lås till lägenhetsdörrar.
2016 Upphandling för individuellt köp av extra-lås till lägenhetsdörrar
- 2015 Installerat ett modernt, trådlöst inpasseringssystem för garage/utfart.
2015 Smartwater DNA-märkning för stöldskydd delades ut i samband med aktivitetsdagen, samt uppmärkning av byggnader för att visa att stöldskydd tillämpas.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 11 stycken protokollförda sammanträden

Styrelsens ord

Om 2024 var ett ovanligt händelserikt år för vår förening, med flera genomförda projekt (så kallade effektivitetsinvesteringar), var 2025 mer av ett typiskt förvaltningsår. Icke desto mindre avslutades året med att full betalning erhöles för den lokal som omvandlats till bostadsrättslägenhet – pengar vilka gick direkt in till att stärka föreningens eget kapital. Som en direkt följd av fullbordandet av detta projekt kunde 4,0 miljoner kronor amorteras på fastighetslånen dagen före nyårsafton.

När styrelsen tog över förvaltningen från PEAB i slutet av 2014 låg föreningens totala belåning på drygt 72 miljoner, motsvarande 8.820 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta. Elva år senare, efter att mer än 28 miljoner amorterats, hade detta centrala nyckeltal sjunkit till 5.324 kr/kvm vid utgången av 2025. Aggressiv amortering är det bästa sättet på vilket en BRF kan spara till framtida underhåll, eftersom 28 miljoner i minskade lån innebär 630.000 kr per år i lägre räntekostnader till gällande räntenivå – motsvarande en avgiftshöjning på 12 procent som därmed kunnat undvikas.

Även om den tidigare genomförda solpanelinvesteringen började generera besparingar redan i november 2024, blev 2025 det första helåret under vilket besparingarna kunde summeras: genom solpanelerna på de tre hustaken kunde föreningen spara ca 221.000 kr, vilket täcker merparten av elen för den gemensamma fastighetsdriften som annars skulle ha betalats till Vattenfall. Om man ska sätta detta i relation till genomförd investering (1,3 Mkr) motsvarar besparingen för 2025 en direktavkastning på inte mindre än 17 procent.

Mot bakgrund av ständigt stigande energikostnader och att vår fastighet kommer att genomgå en lagstadgad uppdaterad deklaration av byggnadernas energiklassificering under 2026, sammansatte styrelsen under den gångna hösten en arbetsgrupp med uppdrag att kartlägga tillgängliga möjligheter för energieffektivisering och -optimering. Ett direkt resultat av gruppens arbete är att föreningens kostnader för varmvatten kommer att gå från kollektiv belastning till individuell mätning och debitering (IMD) från och med andra kvartalet 2026.

Denna IMD-förändring sammanfaller även med bytet av föreningens ekonomiska förvaltare, från Bredablick till Fastum, som sker vid årets utgång. Fastum tillhandahåller nämligen tjänsten att sköta den månatliga debiteringen, som innebär ökad administration, till en sammantaget lägre kostnad. Det kombinerade syftet med dessa effektiviseringar är att uppnå övergripande besparingar för föreningen, samtidigt som de enskilda medlemmarna får en rättvisare fördelning av sina faktiska och påverkbara kostnader.

Per den 1 december 2025 trädde vissa förändringar av plan- och bygglagen (PBL) i kraft, vilka öppnar för möjligheten att kringgå det planförbud som tidigare gällt mot inredning av vindar i området. Som en direkt konsekvens av denna lagändring initierade styrelsen en förstudie av möjlig exploatering av föreningens tre tomma råvindar, med början redan vid årsskiftet. Resultatet av denna förstudie kommer att presenteras på 2026 års föreningsstämma i maj månad. Det bärande syftet med detta initiativ är att underlätta den övergång till K3-redovisning som alla BRF:er är skyldiga att göra senast under 2026, med ökade årliga avskrivningar som förväntad följd.

Till sist kan noteras att styrelsen, som traditionen bjuder, fortsatt söker behålla så mycket av det löpande fastighetsunderhållet internt inom föreningen – avseende sådana sysslor som snöskottning, trädgårdsskötsel, trapphusservice och inte minst de gemensamma halvårsvisa städdagarna. Därutöver nyttjar vi i möjligaste mån den utmärkta fastighetsförvaltare, Erenrots Trädgård & Fastighetsservice, som varit med oss ända sedan övertagandet från PEAB för drygt 11 år sedan.

Pontus Tholin, styrelsens ordförande



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 19 överlåtelser).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (2024 skedde 0 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 184 medlemmar.

32 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

32 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 184 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-01-01 då avgifterna sänktes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 717	6 744	6 689	6 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 087	-1 815	10	572
Förändring av underhållsfond	1 637	1 235	1 510	1 422
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-405	-769	739	1 402
Sparande kr/kvm	118	81	222	264
Soliditet, %	86	85	85	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt *	695	701	679	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	85	83	88
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm *	629	635	635	635
Lokalhyra kr/kvm *	0	684	1 101	993
Driftkostnad kr/kvm	288	297	254	218
Energikostnad kr/kvm	166	161	140	108
Ränta kr/kvm	106	139	90	52
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	156	156	153	135
Lån kr/kvm	4 107	4 527	4 555	4 667
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm *	5 324	5 919	5 955	6 102
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Snittränta, %	2.57	3.06	1.98	1.12

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* Föreningen har upplåtit en lokal till bostadsrättslägenhet under året. Nyckeltalet påverkas av detta.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgiften. Cirka 300 tusen i negativ resultatpåverkan kan hänföras till ombyggnaden av lokalen, som därmed utgör en jämförelsestörande engångspost vilket endast påverkar 2025 års resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	282 437 300	9 254 792	- 5 048 188	- 1 815 300
Upplåtelse av ny bostadsrätt	5 035 659			
Disposition enligt föreningsstämma			-1 815 300	1 815 300
Avsättning till underhållsfond		1 672 400	-1 672 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 636	35 636	
Årets resultat				- 1 087 412
Vid årets slut	287 472 959	10 891 556	- 8 500 252	- 1 087 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 863 488
Årets resultat före fondändring	- 1 087 412
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 672 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 636
Summa över/underskott	- 9 587 664

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 9 587 664
Totalt	- 9 587 664

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 032 249

6 041 938

Övriga rörelseintäkter

3

685 088

701 717

Summa rörelseintäkter

6 717 337

6 743 655

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 471 451

-4 008 437

Övriga kostnader

5

-658 276

-426 965

Personalkostnader

6

-253 267

-415 174

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 319 511

-2 281 544

Summa rörelsekostnader

-6 702 505

-7 132 120

RÖRELSERESULTAT

14 832

-388 465

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

29 712

59 433

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 131 956

-1 486 269

Summa finansiella poster

-1 102 244

-1 426 836

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 087 412

-1 815 301

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 087 412

-1 815 301

ÅRETS RESULTAT

-1 087 412

-1 815 301



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	327 296 408	329 539 893
Inventarier, maskiner och installationer	10	1 420 777	1 496 803
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 521 467	0
Summa materiella anläggningstillgångar		331 238 652	331 036 696
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		331 238 652	331 036 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 447
Övriga fordringar	11	321 994	590 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	339 926	600 985
Summa kortfristiga fordringar		661 920	1 196 125
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 027 184	2 870 551
Summa kassa och bank		2 027 184	2 870 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 689 104	4 066 676
SUMMA TILLGÅNGAR		333 927 756	335 103 372



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 472 959	282 437 300
Underhållsfond		10 891 556	9 254 792
Summa bundet eget kapital		298 364 515	291 692 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 500 252	-5 048 188
Årets resultat		-1 087 412	-1 815 300
Summa fritt eget kapital		-9 587 664	-6 863 488
SUMMA EGET KAPITAL		288 776 851	284 828 604
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	0	13 210 000
Summa långfristiga skulder		0	13 210 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	13 210 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	44 022 903	35 312 903
Leverantörsskulder		210 665	471 420
Skatteskulder		-2 823	6 191
Övriga skulder		71 065	-15 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	849 095	1 289 772
Summa kortfristiga skulder		45 150 905	37 064 768
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		45 150 905	37 064 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 927 756	335 103 372



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	14 832	-388 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 319 511	2 281 544
Summa	2 334 343	1 893 080
Erhållen ränta	29 712	59 433
Erlagd ränta	-1 131 956	-1 486 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 232 099	466 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	534 205	213 650
Förändring av rörelseskulder	-623 863	611 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 142 441	1 291 484
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-2 521 467	-1 290 451
Upplåtelse av mark	309 691	1 537 300
Fordran upplåtelse av mark	-309 691	-580 000
Upplåten lägenhet	5 035 659	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 514 192	-333 151
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-4 500 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 500 000	-300 000
Årets kassaflöde	-843 367	658 333
Likvida medel vid årets början	2 870 551	2 212 218
Likvida medel vid årets slut	2 027 184	2 870 551



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 205 286	5 204 412
Hyror lokaler	0	48 559
Fastighetskatt	0	4 072
Hyror p-platser/garage	826 963	785 072
Hyresbortfall	0	-177
Totalt årsavgifter och hyror	6 032 249	6 041 938

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 210	8 666
Vidarefakturerade kostnader	0	920
Vatten och energi	0	593
El	543 325	564 978
Försäkringsersättningar	91 519	36 250
Överlåtelseavgifter	23 298	26 747
Övriga intäkter	18 737	63 563
Totalt övriga rörelseintäkter	685 088	701 717

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 63 563 kr i form av tillval av grind till medlemmar som har upplåtit mark.
I samma post ingår det under 2023, 276 702 kr i form av elstöd.



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	906 242	1 051 186
Uppvärmning	485 730	469 850
Vatten och avlopp	383 117	202 939
Avfallshantering	271 083	261 087
Teknisk förvaltning	265 097	224 139
Serviceavtal	80 860	67 910
Besiktningkostnader	82 586	49 875
Systematiskt brandskyddsarbete	3 868	197 071
Bevakningskostnader	14 907	14 435
Övriga utgifter för köpta tjänster	68 372	38 016
Bredband	230 418	303 047
Kabel-TV	56 236	65 808
Försäkringar	134 548	101 531
Förbrukningsmaterial	53 741	48 944
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 830	48 260
	3 082 634	3 144 100
Reparationer		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 027	12 484
Hiss	-13 500	18 299
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	539
P-platser/garage	750	1 407
Övriga installationer	0	625
VVS	39 722	161 611
Telefon/TV/porttelefon, installationer	5 992	7 903
Skadedjur	14 550	0
Vattenskador	106 269	5 693
Övrigt, gemensamma utrymmen	34 375	0
Ventilation	56 774	27 228
Uppvärmning	94 347	9 097
El	1 875	26 058
	353 181	270 945
Planerat underhåll		
Markytor	35 636	478 547
Underhåll		
Tak	0	25 000
Installationer	0	89 845
	0	114 845
Totalt fastighetskostnader	3 471 451	4 008 437



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	14 351
Förvaltningskostnader	241 256	236 040
Revision	25 040	50 059
Tele och post	14 339	12 143
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	1
Jurist- och advokatkostnader	1 781	29 333
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	72 703	39 285
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 904
Bankkostnader	4 265	2 283
IT-tjänster	0	1 800
Övriga externa tjänster	264 622	38 662
Övriga externa kostnader	34 270	1 104
Totalt övriga kostnader	658 276	426 965

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	193 689	315 150
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	55 618	93 094
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden	3 960	6 930
Totalt personalkostnader	253 267	415 174

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen har utgått.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	2 243 485	2 241 364
Inventarier, maskiner och installationer	76 026	40 180
	2 319 511	2 281 544
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 319 511	2 281 544

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	72 300 000	72 300 000
Summa:	72 300 000	72 300 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	268 200 000	268 200 000
Mark	85 000 000	85 000 000
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 521 467	0
Utgående anskaffningsvärden	355 721 467	353 200 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 23 660 107	- 21 418 743
Årets avskrivning på byggnader	- 2 243 485	- 2 241 364
Utgående avskrivningar	-25 903 592	-23 660 107
Utgående redovisat värde	329 817 875	329 539 893
<i>Varav</i>		
Byggnader	242 296 408	244 539 893
Mark	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	222 422 000	208 656 000
Taxeringsvärde mark	71 161 000	90 170 000
	293 583 000	298 826 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	289 000 000	294 000 000
Lokaler	4 583 000	4 826 000
	293 583 000	298 826 000

Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 620 561	330 110
Årets anskaffningar*	0	1 290 451
Utgående anskaffningsvärden	1 620 561	1 620 561
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 123 758	- 83 578
Årets avskrivningar	- 76 026	- 40 180
Utgående avskrivningar	- 199 784	- 123 758
Utgående redovisat värde	1 420 777	1 496 803

* Årets anskaffningar avser solpaneler.

Not 11. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Upplåtelse av mark	270 226	580 000
Skattekonto	6 110	1 461
Fordring moms	45 658	9 232
Summa	321 994	590 693

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	264 508	271 853
Övr förutbetalda kostnader	75 418	149 042
Förutbetald kostnad	0	180 090
Summa	339 926	600 985



Not 13. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	2 122	962
Transaktionskonto Handelsbanken	355 788	920 846
Placeringskonto SBAB	1 132 490	1 948 743
Transaktionskonto Danske Bank	536 784	0
Summa	2 027 184	2 870 551

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	44 022 903	35 312 903
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	13 210 000
Summa	44 022 903	48 522 903

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Swedbank *	2026-03-28	2,25 %	8 400 000	8 900 000
Fastighetslån Swedbank *	2026-03-28	2,25 %	9 267 418	9 267 418
Fastighetslån Swedbank	2026-10-23	1,37 %	13 210 000	13 210 000
Fastighetslån Swedbank *	2026-01-28	2,36 %	8 145 485	8 145 485
Fastighetslån Swedbank *	2026-03-28	2,25 %	5 000 000	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			44 022 903	48 522 903

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	53 884
Upplupna räntekostnader	55 484	151 190
Förutbetalda intäkter	536 501	846 297
Upplupna revisionsarvoden	29 100	36 700
Upplupna kostnader	228 010	201 700
Summa	849 095	1 289 771



Underskrifter

Solna enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

Pontus Tholin
Ordförande

Hampus Widlöf
Ledamot

Roger Erlandsson
Ledamot

Johanna Säfström
Ledamot

Tom Gyldenstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Retora Revision och Rådgivning AB
Tomas Randér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 08:15

SENT BY OWNER:

Dalenda Houfani · 12.05.2026 15:55

DOCUMENT ID:

B1WuZngyzg

ENVELOPE ID:

B1bOW2l1fe-B1WuZngyzg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal.pdf

20 pages

SHA-512:

dcadeaefdfb559a702be88923bade9f4b7bbcf1c07608052c2bfe50a8ac39c536d0f3c1db28b6ba5e345f606442c2535dde96d5b0c528b63d9ab93c44a8adbfc

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
ROGER ERLANDSSON	 Signed	12.05.2026 16:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/04/12)
	Authenticated	12.05.2026 16:14	Low	
CLAES PONTUS THOLIN	 Signed	12.05.2026 20:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/11/25)
	Authenticated	12.05.2026 20:28	Low	
HAMPUS CARL JOHN ERIK WIDLÖF	 Signed	12.05.2026 20:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/12)
	Authenticated	12.05.2026 20:40	Low	
Tom Andy Gyldenstrand tom_gyldenstrand@hotmail.com	 Signed	12.05.2026 21:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/09/16)
	Authenticated	12.05.2026 20:55	Low	
JOHANNA ANITA SÄFSTRÖM	 Signed	13.05.2026 00:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/08/31)
	Authenticated	13.05.2026 00:16	Low	
TOMAS RANDÉR	 Signed	13.05.2026 08:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/06/05)
	Authenticated	13.05.2026 08:08	Low	

* 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 Slottsbacken i Ulriksdal

Org.nr 769618-9138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Slottsbacken i Ulriksdal för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

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."

TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 135.225.xxx.xxx

2026-05-13 06:17:47 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

