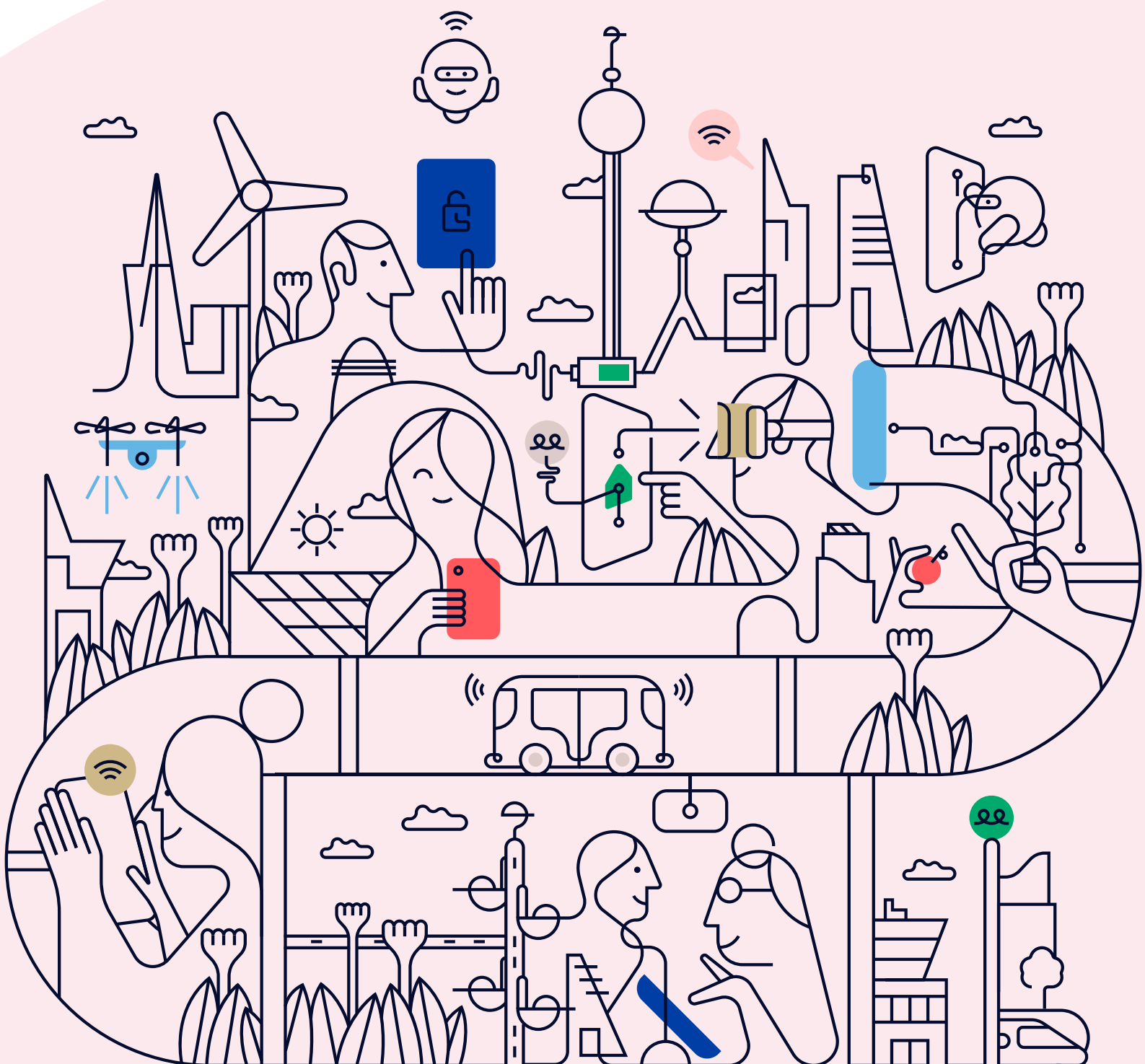




Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottskogsledet

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-19 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
KOMMENDANTSÄNGEN 10:4	1984	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 1 hyreslägenhet 30 kvm och 27 bostadsrätter om totalt 3 491 kvm och 5 lokaler om 402 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 923 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Eric Carlsson	Ordförande
Magnus Nydén	Styrelseledamot
Staffan Gustav Åberg	Styrelseledamot
Stina Ströby	Styrelseledamot
Torbjörn Tage Mikael Eriksson	Styrelseledamot
Hilda Grodzdanovska	Suppleant
Maria Helena Allerholm	Suppleant

Valberedning

Gustav Sterner
Kenneth Karlsten

Firmateckning

Firmas tecknas av styrelsen

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor Borevision i Sverige AB
Hans Hallberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2027.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Grundförstärkning/Injektering med Eurobor
- 2013** ● Fibernät installeras
Byte av ventiler och termostater
- 2014** ● Installation av ny hiss
- 2016** ● Fönster
- 2017** ● Putsning av fasad
- 2018** ● Takmålning
Putsning och målning av innerfasad
- 2019** ● Loftgången renoverades
- 2022** ● Spolning och filmning av rör
Nya tvättmaskiner
Källargång målning
Inspektion och fogning av tak
Relining rör under tvättstugan
Sotning
- 2023** ● Godkänd OVK
Målning trappuppgång Olivedalsgatan 2
Energideklaration
Målning utsida markplan
- 2024** ● Målning trappuppgång ÖH 25 A och B
Byte av takfläkt
Brandskydsskontroll eldstäder/rökanaler
- 2025** ● Dagvattenavrinning
Stamspolning samt filmning av stammar
Undehållsfogning av tak

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nordenskiöldsgatan Sopsug samt Övre Husargatan Samfällighet
Samfälligheten förvaltar sopsugen samt innergården. Andelstalen är 7.09% samt 11.71%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Nettoomsättningen var 3.6mkr under året, 5% högre än året innan, drivet av avgiftshöjning (5%) samt hyreshöjningar. Avgiftshöjningen genomfördes för att ytterligare stärka föreningens kapacitet att trygga en livskraftig och långsiktigt god ekonomi.

Övriga rörelseintäkter var högre 2025 än 2024, drivet av återvunnen moms samt ersättning från försäkringsbolag.

Kostnaderna fortsatte minska under 2025. Men när man exkluderar reparation samt periodiskt underhåll så var kostnadsnivån mer i linje med föregående år.

Rörelseresultatet (före avskrivningar) blev 2.2mkr, vilket var en kraftig förbättring mot 2024 (1.6mkr), vilket förklaras av både den höjda avgiften, övriga rörelseintäkter (dvs ej återkommande) samt lägre kostnader. Rörelseresultatet (efter avskrivningar) var 1.5mkr också det en betydande förstärkning från föregående år (0.9mkr).

Räntekostnaderna minskade avsevärt under året, drivet av lägre marknadsräntor i kombination med en hög andel rörliga lån men även p.g.a. den högre amorteringen. I snitt hade föreningen en ränta på 2.4% under 2025, vilket kan jämföras mot 2.9% under 2024.

Driftnettot (intäkter - driftkostnader) blev 2.5mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 64%. Det är den högst uppmätta nivån på åtminstone 15år. Förvaltningsresultatet, vilket tar hänsyn till fler kostnader samt räntenettot, landade på 1.3mkr. Detta motsvarar en marginal om 33%, vilket också den är den högsta på minst 15år.

Sammantaget resulterade detta i att nettoresultatet blev 556krk under 2025 (-338krk 2024). Detta innebär att föreningen gjorde ett positivt nettoresultat för första gången sen 2011 (då var nettoresultatet 7krk). Justerar man för de ej kassaflödespåverkande avskrivningarna (dvs förvaltningsresultatet) var resultatet 1.3mkr (364krk). Det är styrelsens förhoppning och tro att föreningen skall kunna visa ett positivt nettoresultat även fortsättningsvis.

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Den räntebärande skulden (42mkr) är fortsatt hög, även om den är ned 15mkr (-26%) sen 2019, en minskning som främst beror på det kapitaltillskott som genomfördes 2020 men också på grund av ett högre fokus på årliga amorteringar.

Den relativt höga skulden innebär inte bara höga räntekostnader utan även en högre räntekänslighet. 74% av lånen löper nu med rörlig ränta. Detta är ett medvetet beslut som tagits när tidigare fördelaktiga bundna lån löpt ut. Målsättningen över tid är att ha en högre andel bundna lån. Vi inväntar dock ett mer gynnsamt klimat vad gäller långräntorna. Fram till dess balanserar vi den ökade räntekänsligheten med att hålla en god likviditet.

Föreningens lån per bostadsrättsyta var 12,045kr i slutet av 2025. Lån per totalyta var 10,718kr, ett nyckeltal som reflekterar lånen i relation till fastighetens totala yta, vilket inkluderar 5st butikslokaler samt en hyresrätt. Dessa lokaler genererar ett fint kassaflöde till föreningen. Nettolån per totalyta var 10,408kr, där justeras dessutom lånen med avseende på både kassan (0.6mkr) samt reverser (0.6mkr), vilket kan ge en kompletterande bild av föreningens skuldsättning.

År 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Lån / bostadsrättsyta `` 16,231 `` 12,942 `` 12,764 `` 12,772 `` 12,508 `` 12,045

Lån / totalyta 14,444 `` 11,517 ..... 11,359 `` 11,321 11,130 10,718

Nettoskuld* / totalyta `` 14,237 `` 10,964 `` 10,863 `` 10,797 `` 10,697 `` 10,408

* Nettoskuld = räntebärande skulder minus kassa samt reverser

Föreningens planlagda amortering är på 500,000kr/år. Under 2025 amorterade föreningen däremot 1.6mkr, vilket var avsevärt högre än tidigare år (i snitt 500kkr/år mellan 2022-24). Föreningen har som målsättning att kunna fortsätta amortera över den planlagda nivån under de kommande åren, i syfte att trycka ned skuldsättningen ytterligare.

Det egna kapitalet är 946kkr kan framstå som lågt men kan delvis förklaras av att fastighetens värde är bokfört endast till 43mkr, vilket motsvarar strax under 11,000kr/kvm. En nivå som är betydligt lägre än taxeringsvärdet samt ett rimligt antaget marknadsvärde av fastigheten. Hade fastigheten bokförts till taxeringsvärdet hade det egna kapitalet varit ca: 95mkr, allt annat lika. Hade man använt marknadsvärdet av fastigheten skulle eget kapital varit betydligt högre än så.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 611 471	3 452 410	3 293 027	2 739 670
Resultat efter fin. poster	555 577	-337 513	-523 972	-492 764
Soliditet (%)	2	1	2	3
Yttre fond	1 432 239	1 361 274	1 233 941	1 052 414
Taxeringsvärde	122 605 000	124 910 000	124 910 000	124 910 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	788	750	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,1	79,4	62,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 045	12 508	12 722	12 764
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 718	11 130	10 923	11 041
Sparande / kvm totalyta, kr	319	168	106	99
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	18	20	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	107	93	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	20	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	142	150	133	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,92	2,73	-
Räntekänslighet (%)	14,56	15,88	17	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 498 547	-	-	3 498 547
Upplåtelseavgifter	5 052 458	-	-	5 052 458
Fond, yttre underhåll	1 361 274	-296 850	367 815	1 432 239
Kapitaltillskott	12 500 000	-	-	12 500 000
Balanserat resultat	-21 684 587	-40 663	-367 815	-22 093 065
Årets resultat	-337 513	337 513	555 577	555 577
Eget kapital	390 179	0	555 577	945 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 725 250
Årets resultat	555 577
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-367 815
Totalt	-21 537 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	28 644
Balanseras i ny räkning	-21 508 844

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	3 611 470	3 452 410
Övriga rörelseintäkter	3	234 450	11 591
Summa rörelseintäkter		3 845 920	3 464 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 355 906	-1 650 324
Övriga externa kostnader	9	-144 067	-126 909
Personalkostnader	10	-66 633	-68 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 944	-701 056
Övriga rörelsekostnader		-40 170	0
Summa rörelsekostnader		-2 307 721	-2 547 049
RÖRELSERESULTAT		1 538 200	916 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 859	30 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 035 482	-1 284 994
Summa finansiella poster		-982 623	-1 254 464
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		555 577	-337 513
ÅRETS RESULTAT		555 577	-337 513

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	42 325 296	43 026 240
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 325 296	43 026 240
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	146 560	146 560
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 560	146 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 471 856	43 172 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		675 052	714 145
Övriga fordringar	15	588 288	1 034 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 245	65 980
Summa kortfristiga fordringar		1 339 585	1 815 102
Kassa och bank			
Kassa och bank		88	12 174
Summa kassa och bank		88	12 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 339 673	1 827 276
SUMMA TILLGÅNGAR		43 811 530	45 000 076

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 051 005	21 051 005
Fond för yttre underhåll		1 432 239	1 361 274
Summa bundet eget kapital		22 483 244	22 412 279
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 093 065	-21 684 587
Årets resultat		555 577	-337 513
Summa ansamlad förlust		-21 537 488	-22 022 100
SUMMA EGET KAPITAL		945 756	390 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	624 980	11 000 000
Övriga långfristiga skulder		61 000	61 000
Summa långfristiga skulder		685 980	11 061 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	41 422 868	32 664 277
Leverantörsskulder		170 076	235 963
Skatteskulder		0	4 876
Övriga kortfristiga skulder		75 376	94 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	511 474	549 104
Summa kortfristiga skulder		42 179 794	33 548 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 811 530	45 000 076

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 538 200	916 951
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	700 944	701 056
	2 239 144	1 618 007
Erhållen ränta	52 642	30 530
Erlagd ränta	-1 045 562	-1 302 482
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 246 224	346 055
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 781	102 590
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-117 614	107 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 143 390	556 235
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 616 429	-747 982
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 616 429	-747 982
ÅRETS KASSAFLÖDE	-473 039	-191 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 039 252	1 230 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	566 213	1 039 252

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slottskogsledet 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.

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:

Fasader	0,83 - 1,43 %
Byggnad	2,00 - 5,00 %
Dörrar & portar	5,00 %
Hissar	5,88 %
Stamledningar VA	5,00 %
Ventilation	5,00 %
Yttertak	2,00 - 3,33 %
Stomme och grund	0,44 - 1,43 %
El	5,00 %

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. 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	2 887 776	2 750 244
Hysesintäkter bostäder	60 000	54 000
Hysesintäkter lokaler, moms	650 856	641 412
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	400
Dröjsmålsränta	100	213
Pantsättningsavgift	6 996	3 438
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Administrativ avgift, moms	1 176	490
Administrativ avgift	1 666	784
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Summa	3 611 470	3 452 410

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 900
Försäkringsersättning	60 414	0
Återbäring försäkringsbolag	9 990	5 691
Återvunnen moms	164 046	0
Summa	234 450	11 591

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 376	31 524
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 454	9 522
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 354	0
Städning enligt avtal	52 429	51 455
Hissbesiktning	3 108	2 976
Brandskydd	352	26 472
Gårdkostnader	18 494	3 045
Gemensamma utrymmen	5 285	1 835
Snöröjning/sandning	10 457	0
Serviceavtal	24 730	24 369
Förbrukningsmaterial	652	11 090
Summa	168 692	162 288

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 375	1 833
Trapphus/port/entr	3 127	4 275
Källarutrymmen	38 981	0
Dörrar och lås/porttele	7 312	9 760
Övriga gemensamma utrymmen	20 052	0
VVS	33 795	21 598
Ventilation	0	32 249
Elinstallationer	6 537	0
Tak	32 368	16 080
Fasader	24 384	0
Fönster	1 063	17 614
Balkonger/altaner	7 347	0
Mark/gård/utemiljö	7 676	0
Vattenskada	-8 296	109 028
Skador/klotter/skadegörelse	24 129	4 019
Summa	199 850	216 456

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	270 296
VVS	28 644	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	26 555
Summa	28 644	296 850

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 843	72 565
Uppvärmning	383 631	418 110
Vatten	107 310	98 350
Sophämtning/renhållning	-652	36 477
Summa	555 132	625 502

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	105 650	94 220
Självrisk	29 400	0
Kabel-TV	15 420	0
Bredband	43 625	57 326
Samfällighetsavgifter	105 171	82 942
Fastighetsskatt	104 322	114 740
Summa	403 589	349 228

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	20 534	17 660
Inkassokostnader	2 302	2 605
Revisionsarvoden extern revisor	30 063	19 604
Styrelseomkostnader	1 729	1 900
Föreningskostnader	4 595	4 528
Förvaltningsarvode enl avtal	59 441	58 137
Överlåtelsekostnad	2 058	4 012
Pantsättningskostnad	7 057	8 600
Korttidsinventarier	3 989	0
Administration	6 450	3 129
Konsultkostnader	0	6 734
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Summa	144 067	126 909

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 359	57 091
Arbetsgivaravgifter	7 274	11 669
Summa	66 633	68 760

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 035 671	1 284 994
Kostnadsränta skatter och avgifter	-189	0
Summa	1 035 482	1 284 994

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 470 377	60 470 377
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 470 377	60 470 377
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 444 137	-16 743 081
Årets avskrivning	-700 944	-701 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 145 081	-17 444 137
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 325 296	43 026 240
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 919 566</i>	<i>2 919 566</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 677 000	51 164 000
Taxeringsvärde mark	51 928 000	73 746 000
Summa	122 605 000	124 910 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 997	120 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 997	120 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 997	-120 997
Utgående ackumulerad avskrivning	-120 997	-120 997
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats	143 760	143 760
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	146 560	146 560

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 428	7 899
Skattefordringar	10 210	0
Transaktionskonto	353 358	409 319
Borgo räntekonto	212 767	617 759
Summa	588 763	1 034 977

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 593	8 870
Förutbet fast skötsel	12 018	10 924
Förutbet städ	4 449	0
Förutbet försäkr premier	46 054	41 180
Förutbet kabel-TV	1 403	0
Förutbet bredband	3 511	5 006
Upplupna ränteintäkter	217	0
Summa	76 245	65 980

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	1,06 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,41 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,34 %	3 068 572	4 315 522
Stadshypotek AB	Löst	0 %	0	213 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,81 %	149 800	295 575
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,83 %	492 184	502 888
Stadshypotek AB	2026-12-02	2,42 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-02	2,42 %	5 481 146	5 481 146
Stadshypotek AB	2026-12-02	2,42 %	5 481 146	5 481 146
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,34 %	9 375 000	9 375 000
Summa			42 047 848	43 664 277
Varav kortfristig del			41 422 868	32 664 277

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 462 828 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	242	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	643
Uppl kostn el	6 760	6 808
Uppl kostnad Värme	49 763	52 580
Uppl kostn räntor	45 768	55 848
Uppl kostn vatten	9 279	8 092
Uppl kostnad Sophämtning	0	36 477
Uppl kostnad arvoden	70 560	68 795
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 213	19 975
Förutbet hyror/avgifter	312 889	299 886
Summa	511 474	549 104

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 163 000	57 163 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5% från första januari 2026, detta för att ytterligare förstärka ekonomin utan att göra avkall på nödvändiga investeringar i fastigheten samt säkerställa en god amorteringstakt och likviditet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Göteborg

Hans Eric Carlsson
Ordförande

Magnus Nydén
Styrelseledamot

Staffan Gustav Åberg
Styrelseledamot

Stina Ströby
Styrelseledamot

Torbjörn Tage Mikael Eriksson
Styrelseledamot

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

Borevision i Sverige AB
Fiola Rexhepi
Revisor

Hans Hallberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 14:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 09:40

DOCUMENT ID:

SypF3_A5-x

ENVELOPE ID:

H1enthuCc-e-SypF3_A5-x

DOCUMENT NAME:

Brf Slottskogsledet, 716408-7137 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

58c3bd6683c64198567a7c865051913fd5453c6fd35d71
f4764787796b7d092ac081cbbdf31f801c6a663541c695
02ada5d41fd09bdf21ec32ef4acd96c3557

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. Hans Eric Carlsson hansecarlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:01 23.03.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.39.133
2. STINA CHARLOTTA STRÖBY stina.stroby@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:24 23.03.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.48
3. Staffan Gustav Åberg staffan.aberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:29 23.03.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 194.17.229.129
4. Torbjörn Tage Mikael Eriksson torbjorn.eriksson.sr@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 12:43 23.03.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.232
5. MAGNUS NYDÉN hamiltonoperatorn@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 06:35 24.03.2026 06:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.65.188
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:57 25.03.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18
7. Hans Gunnar Hallberg hans.hallberg@rekonsult.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 14:50 25.03.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet, org.nr. 716408-7137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hans Hallberg
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 14:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 09:40

DOCUMENT ID:

ryTF3dR5Zx

ENVELOPE ID:

SkW3F30C9Ze-ryTF3dR5Zx

DOCUMENT NAME:

Slottskogsledet Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d09e9279e57496f89a68433610ff6b757cae73460835b8
9163f7e125616f43671df4ff196d5b18581614e2c816b46
9d9a41185d71bfeefb19e11f535cab864c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	25.03.2026 10:57	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	25.03.2026 10:54	Low	IP: 158.174.125.18
2. Hans Gunnar Hallberg	Signed	25.03.2026 14:41	eID	Swedish BankID
hans.hallberg@rekonsult.se	Authenticated	25.03.2026 14:40	Low	IP: 104.28.31.63

* 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