

Årsredovisning 2024

Brf Sladden 4 och 7

716460-2869



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sladden 4 och 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 fastigheten nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 57 bostadsrätter om totalt 2 271 kvm och 4 lokaler om 1 128 kvm. Byggnadernas totalyta är 3300 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Matic	Ordförande
Aram Tadevosyan	Styrelseledamot
Gitte Ingrid Hellman	Styrelseledamot
Mohammad Alsaeed	Styrelseledamot
Jacob Goitom	Suppleant

Valberedning

Louise Sinclair Fredriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Michael Jansson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Teknisk förvaltning Nabo Group AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året genomfördes ett omfattande stambyte i föreningens fastighet. Arbetet utfördes av Byggmästargruppen Stockholm BMG AB och projektledes av Bica Byggkonsult AB. I samband med detta bytte föreningen även bankförbindelse till SBAB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att finansiera stambytet upptog föreningen nya lån och omförhandlade därmed sina lånevillkor. I samband med detta byttes långivare till SBAB. Ingen avgiftshöjning genomfördes under året, men föreningen ser över ekonomin löpande för att säkerställa långsiktig hållbarhet.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med nya leverantörer i samband med stambytet, däribland Byggmästargruppen Stockholm BMG AB för själva entreprenaden samt Bica Byggkonsult AB för projektledning.

Övriga uppgifter

Stambytet har genomförts enligt plan och innebär en viktig investering i fastighetens långsiktiga värde och funktionalitet. Arbetet färdigställdes inom ramen för projektets tidplan och budget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 251 178	2 276 616	2 072 727	1 763 670
Resultat efter fin. poster	-725 263	-1 437 781	-1 745 334	-3 946 934
Soliditet (%)	42	58	60	60
Yttre fond	472 044	236 022	204 366	1 937 095
Taxeringsvärde	78 674 000	78 674 000	78 674 000	68 122 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	616	666	618	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,9	50,0	63,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 809	5 861	5 861	5 861
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 682	3 993	3 993	3 993
Sparande per kvm totalyta, kr	-142	-358	-271	-117
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	57	117	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	169	153	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	13	12	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	288	238	283	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	4,46	1,53	-
Räntekänslighet (%)	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 123 120 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

Det negativa resultatet för räkenskapsåret överstiger summan av avskrivningar och genomfört underhåll med 469 123 kronor, vilket innebär en faktisk försämring av föreningens likviditet.

Förlusten beror i huvudsak på ökade driftkostnader samt engångskostnader kopplade till det omfattande stambytet som genomförts under året.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen vidtagit flera åtgärder. Under det kommande räkenskapsåret har avgiften höjts i två steg - med 10 % i januari och ytterligare 21 % i juni - samt ett obligatoriskt bredbandstillägg om 150 kr per månad har införts. Dessa åtgärder stärker föreningens löpande intäkter och förbättrar förutsättningarna för att möta framtida finansiella åtaganden.

Därtill har en återtagen hyresrätt lagts ut till försäljning, vilket förväntas bidra positivt till föreningens ekonomi.

Styrelsen kommer även att arbeta aktivt med uppföljning av föreningens ekonomi under året och har för avsikt att noggrant följa upp kostnadsutvecklingen samt identifiera möjliga besparingsområden för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	5 896 470	-	-	5 896 470
Upplåtelseavgifter	15 631 064	-	-	15 631 064
Fond, yttre underhåll	236 022	-	236 022	472 044
Uppskrivningsfond	20 900 000	-	-	20 900 000
Balanserat resultat	-21 574 034	-1 437 781	-236 022	-23 247 836
Årets resultat	-1 437 781	1 437 781	-725 263	-725 263
Eget kapital	19 651 742	0	-725 263	18 926 479

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 247 836
Årets resultat	-725 263
Totalt	-23 973 099

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	236 022
Balanseras i ny räkning	-24 209 121
	-23 973 099

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 251 178	2 276 616
Övriga rörelseintäkter	3	641 939	715 177
Summa rörelseintäkter		2 893 117	2 991 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 255 017	-2 869 078
Övriga externa kostnader	8	-263 559	-551 638
Personalkostnader	9	-161 693	-175 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 140	-256 140
Summa rörelsekostnader		-2 936 408	-3 852 564
RÖRELSERESULTAT		-43 292	-860 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 992	10 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-722 963	-587 889
Summa finansiella poster		-681 971	-577 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-725 263	-1 437 781
ÅRETS RESULTAT		-725 263	-1 437 781

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	29 843 673	30 078 825
Maskiner och inventarier	12	10 676	31 664
Pågående projekt		9 546 077	355 500
Summa materiella anläggningstillgångar		39 400 426	30 465 989
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 400 426	30 465 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 765	212 894
Övriga fordringar	13	29 513	27 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 544	159 414
Summa kortfristiga fordringar		192 822	399 883
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 034 587	2 741 013
Summa kassa och bank		5 034 587	2 741 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 227 409	3 140 896
SUMMA TILLGÅNGAR		44 627 835	33 606 885

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 527 534	21 527 534
Uppskrivningsfond		20 900 000	20 900 000
Fond för yttre underhåll		472 044	236 022
Summa bundet eget kapital		42 899 578	42 663 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 247 836	-21 574 034
Årets resultat		-725 263	-1 437 781
Summa fritt eget kapital		-23 973 099	-23 011 814
SUMMA EGET KAPITAL		18 926 479	19 651 742
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 051 000	13 176 000
Leverantörsskulder		2 920 544	233 071
Övriga kortfristiga skulder		0	80 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	729 812	465 457
Summa kortfristiga skulder		25 701 357	13 955 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 627 835	33 606 885

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-43 292	-860 771
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	256 140	256 140
	212 848	-604 631
Erhållen ränta	40 992	10 879
Erlagd ränta	-741 746	-582 287
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-487 906	-1 176 039
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	207 061	-225 375
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 889 996	26 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 609 151	-1 374 632
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 190 577	-355 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 190 577	-355 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 875 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 875 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 293 574	-1 730 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 741 013	4 471 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 034 587	2 741 013

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sladden 4 och 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	13,3 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 262 340	1 262 340
Hysesintäkter, bostäder	8 502	17 004
Hysesintäkter, lokaler	842 944	675 904
Hysesintäkter, p-platser	12 800	24 000
El	124 200	297 368
Övriga intäkter	392	0
Summa	2 251 178	2 276 616

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Elprisstöd	0	76 630
Ersättn.fr.försäkr.bolag	641 941	633 087
Övriga rörelseintäkter	0	5 462
Summa	641 939	715 177

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 424	49 032
Besiktning och service	52 486	32 535
Städning	51 355	50 222
Övrigt	1 760	16 695
Trädgårdsarbete	40 715	37 185
Snöskottning	0	31 375
Summa	196 740	217 044

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	71 732	103 636
Bostäder	2 400	3 417
Bostäder VVS	22 864	0
Lokaler	0	97 000
Tvättstuga	2 578	20 169
Trapphus/port/entr	0	4 523
Soprum/miljöanläggning	0	3 014
Dörrar och lås/porttele	4 475	8 326
VA	44 526	12 114
Värme	0	98 091
Hissar	29 682	4 235
Tak	2 638	4 300
Försäkringsärende/vattenskada	448 131	1 004 272
Summa	629 026	1 363 097

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	210 946	187 208
Uppvärmning	567 933	556 368
Vatten	170 824	43 065
Sophämtning	97 728	77 736
Summa	1 047 431	864 377

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 929	61 669
Kabel-TV	26 472	98 624
Bredband	52 200	32 912
Arvode teknisk förvaltning	63 199	59 632
Fastighetsskatt	174 020	171 724
Summa	381 820	424 561

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 356	3 449
Övriga förvaltningskostnader	41 109	383 655
Juridiska kostnader	69 871	67 126
Revisionsarvoden	25 000	23 500
Ekonomisk förvaltning	74 460	68 352
Konsultkostnader	41 563	0
Bankkostnader	5 200	5 557
Summa	263 559	551 638

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	124 000	133 700
Sociala avgifter	37 693	42 008
Summa	161 693	175 708

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	695 073	587 322
Övriga räntekostnader	295	567
Övriga finansiella kostn	27 595	0
Summa	722 963	587 889

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 449 659	41 449 659
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 449 659	41 449 659
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 370 834	-11 135 682
Årets avskrivning	-235 152	-235 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 605 986	-11 370 834
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 843 673	30 078 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 474 409</i>	<i>24 474 409</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 014 000	30 014 000
Taxeringsvärde mark	48 660 000	48 660 000
Summa	78 674 000	78 674 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	931 592	931 592
Utgående anskaffningsvärde	931 592	931 592
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-899 928	-878 940
Avskrivningar	-20 988	-20 988
Utgående avskrivning	-920 916	-899 928
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 676	31 664

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 910	1 208
Skattefordringar	22 847	25 143
Övriga fordringar	4 756	1 224
Summa	29 513	27 575

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 698	27 901
Fastighetsskötsel	13 214	12 606
Försäkringspremier	66 352	62 285
Kabel-TV	5 027	24 957
Bredband	17 400	13 050
Förvaltning	18 853	18 615
Summa	149 544	159 414

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek			0	10 176 000
Stadshypotek			0	3 000 000
SBAB	2025-09-15	3,21 %	3 000 000	0
SBAB	2025-09-24	3,16 %	10 176 000	0
SBAB	2025-10-16	3,77 %	8 875 000	0
Summa			22 051 000	13 176 000
Varav kortfristig del			22 051 000	13 176 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 607 240 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	26 496	28 825
Uppvärmning	70 399	87 551
Vatten	147 105	0
Löner	75 000	0
Sociala avgifter	23 565	0
Utgiftsräntor	0	18 783
Förutbetalda avgifter/hyror	364 247	307 298
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	729 812	465 457

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 690 000	20 690 000

Underskrifter

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

Solna

Aram Tadevosyan
Styrelseledamot

Gitte Ingrid Hellman
Styrelseledamot

Nathalie Reyes Araujo
Styrelseledamot

Mohammad Alsaeed
Styrelseledamot

Stefan Matic
Ordförande

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

Michael Jansson
Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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 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 Sladden 4 och 7 för år 2024 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket i lagen om ekonomiska föreningar.

Solna dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Jansson
Auktoriserad revisor