

# Årsredovisning 2025

## Brf Slottsängen i Näsbypark

769640-0477



 B1gkp4UstWx-ryX164IsKbe

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottsängen i Näsbypark

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 Täby.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-30 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
Frontespisen 2	2023	Täby
Frontespisen 3	2023	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

#### Folksam

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 4 022 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Hans Peter Lindqvist	Ordförande
Hans Nilsson	Ekonomiansvarig
Christer Lorentzon	Sekreterare
Jan Molin	Styrelseledamot
Jonathan Pernow	Styrelseledamot
Göran Willner	Styrelseledamot
Robert Gynne	Suppleant
Liselotte Orest	Suppleant
Jonas Pripp	Suppleant

#### Valberedning

Åsa Pripp (sammankallande)  
Brett Horrocks  
Cecilia Skullman

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Sofie Rosman Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elhandel	Varberg Energi
Fastighetsskötsel	Sweax
Fjärrvärme	EON
Nätleverantör	Ellevio

#### Övrig verksamhetsinformation

Under året har följande projekt genomförts:

- Garantibesiktning (2-år)
- Installation av 10 st laddplatser för elbilar på Strandängsgatan
- Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- Energideklaration
- Radonmätning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har styrelsen tagit fram en underhållsplan. Baserat på denna beslutade styrelsen på sitt möte 2025-11-17 att höja avgifterna med 5% från 2026-01-01.

Föreningen har under året genomfört övergång till redovisning enligt regelverk K3.

### Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med ny trädgårdsmästare (Hortum) från 2026-04-01.

### Övriga uppgifter

Under sommaren gjordes en godkänd etableringsbesiktning av markytorna, och föreningen tog därefter över ansvaret för skötsel av marken.

Styrelsen har inlett en diskussion om lämplig plats för lagstadgad etablering av anläggning för källsortering från årsskiftet 2026/27.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 146 862	3 181 394	-
Resultat efter fin. poster	-3 768 089	-2 240 511	-215 227
Soliditet (%)	87	87	-
Yttre fond	120 660	-	-
Taxeringsvärde	155 200 000	155 800 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	798	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	99,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 342	12 430	12 500
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 342	12 430	12 500
Sparande / kvm totalyta, kr	123	76	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	90	56	5
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	111	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	9	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	176	5
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,88	-
Räntekänslighet (%)	14,27	15,57	-

**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 och vatten (totalt 363 840 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

Förlusten beror på avskrivningarna.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	344 090 000	-	-	344 090 000
Fond, yttre underhåll	0	-	120 660	120 660
Balanserat resultat	961 000	-2 240 511	-120 660	-1 400 171
Årets resultat	-2 240 511	2 240 511	-3 768 089	-3 768 089
<b>Eget kapital</b>	<b>342 810 489</b>	<b>0</b>	<b>-3 768 089</b>	<b>339 042 400</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 281 171
Årets resultat	-3 768 089
<b>Totalt</b>	<b>-6 049 260</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från amorteringsfond i anspråk ta	-351 924
Balanseras i ny räkning	-6 197 336
	<b>-6 049 260</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 146 862	3 218 071
Övriga rörelseintäkter	3	191 522	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 338 384</b>	<b>3 218 068</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 959 306	-1 219 761
Övriga externa kostnader	8	-319 755	-188 375
Personalkostnader	9	-43 829	-40 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 264 798	-2 546 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 587 688</b>	<b>-3 995 740</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 249 304</b>	<b>-777 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 586	-4 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 551 371	-1 458 053
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 518 785</b>	<b>-1 462 839</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 768 089</b>	<b>-2 240 511</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 768 089</b>	<b>-2 240 511</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	387 216 342	391 439 970
Maskiner och inventarier	12	205 878	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>387 422 220</b>	<b>391 439 970</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>387 422 220</b>	<b>391 439 970</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 132	83 530
Övriga fordringar	13	3 032	6 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 010	107 767
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 174</b>	<b>197 824</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 633 437	1 691 132
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 633 437</b>	<b>1 691 132</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 739 611</b>	<b>1 888 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>389 161 831</b>	<b>393 328 926</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		344 090 000	344 090 000
Fond för yttre underhåll		120 660	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>344 210 660</b>	<b>344 090 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 400 171	961 000
Årets resultat		-3 768 089	-2 240 511
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 168 260</b>	<b>-1 279 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>339 042 400</b>	<b>342 810 489</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	49 639 582	49 991 506
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 639 582</b>	<b>49 991 506</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		108 271	101 358
Övriga kortfristiga skulder		-57 009	2 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	428 587	422 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>479 849</b>	<b>526 931</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>389 161 831</b>	<b>393 328 926</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 249 304</b>	<b>-777 672</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 264 798	2 546 976
	<b>2 015 494</b>	<b>1 769 304</b>
Erhållen ränta	25 996	1 804
Erlagd ränta	-1 551 462	-1 445 083
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>490 027</b>	<b>326 025</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	98 240	15 024
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 991	-119 325 771
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>541 277</b>	<b>-118 984 722</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-247 048	-33 526 920
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-247 048</b>	<b>-33 526 920</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	153 900 413
Amortering av lån	-351 924	-283 494
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-351 924</b>	<b>153 616 919</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-57 695</b>	<b>1 105 277</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 691 132</b>	<b>585 855</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 633 437</b>	<b>1 691 132</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,06 %
Fasader	2,06 %
Balkonger	2,61 %
Fönster	2,06 %
Stamledningar VA	2,06 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	2,61 %
Ventilation	3,54 %
El	2,06 %
Hissar	2,61 %
Installationer	20,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 128 165	2 601 693
Hysesintäkter, p-platser	449 350	302 400
Övriga intäkter	113 184	113 679
Vatten	135 429	53 857
El	228 411	116 839
IMD el Laddstolpar, moms	92 323	29 603
<b>Summa</b>	<b>4 146 862</b>	<b>3 218 071</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	191 522	-2
<b>Summa</b>	<b>191 522</b>	<b>-2</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	136 616	90 166
Städning	68 120	53 751
Besiktning och service	108 224	50 885
Trädgårdsarbete	160 368	24 013
Snöskottning	42 632	21 463
<b>Summa</b>	<b>515 960</b>	<b>240 278</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	121 250	120 618
<b>Summa</b>	<b>121 250</b>	<b>120 618</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	360 892	227 083
Uppvärmning	467 862	445 919
Vatten	224 569	36 020
Sophämtning	89 406	58 924
<b>Summa</b>	<b>1 142 729</b>	<b>767 946</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	67 020	11 086
Serviceavtal mättjänster	13 569	0
Kabel-TV	98 778	79 833
<b>Summa</b>	<b>179 367</b>	<b>90 919</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga förvaltningskostnader	144 327	133 947
Förbrukningsmaterial	7 019	5 735
Ekonomisk förvaltning	60 612	48 694
Konsultkostnader	107 797	0
<b>Summa</b>	<b>319 755</b>	<b>188 375</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	39 000	36 000
Sociala avgifter	4 829	4 628
<b>Summa</b>	<b>43 829</b>	<b>40 628</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 551 264	1 445 557
Övriga räntekostnader	107	12 496
<b>Summa</b>	<b>1 551 371</b>	<b>1 458 053</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	394 365 000	394 365 000
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>394 365 000</b>	<b>394 365 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 925 030	0
Årets avskrivning	-4 223 628	-2 925 030
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 148 658</b>	<b>-2 925 030</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>387 216 342</b>	<b>391 439 970</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>88 639 000</i>	<i>88 639 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	123 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	32 200 000	42 800 000
<b>Summa</b>	<b>155 200 000</b>	<b>155 800 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp av laddstolpar	247 048	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>247 048</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-41 170	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-41 170</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>205 878</b>	<b>0</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	782	755
Övriga fordringar	2 250	5 772
<b>Summa</b>	<b>3 032</b>	<b>6 527</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 954	19 887
Försäkringspremier	28 975	55 430
Kabel-TV	24 203	23 887
Förvaltning	15 878	15 153
Inkomsträntor	0	-6 590
<b>Summa</b>	<b>99 010</b>	<b>107 767</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2029-08-24	2,84 %	16 553 038	16 670 350
Swedbank Hypotek AB	2027-12-22	3,29 %	16 543 262	16 660 574
Swedbank Hypotek AB	2028-12-21	3,21 %	16 543 282	16 660 582
<b>Summa</b>			<b>49 639 582</b>	<b>49 991 506</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 879 962 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495	0
El	39 929	35 868
Uppvärmning	54 757	68 029
Utgiftsräntor	12 879	12 970
Löner	0	4 500
Uppl kostn renhållningsavg	1 721	845
Sociala avgifter	0	459
Förutbetalda avgifter/hyror	318 806	300 192
<b>Summa</b>	<b>428 587</b>	<b>422 863</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 275 000	50 275 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

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

Täby

---

Christer Lorentzon  
Sekreterare

---

Göran Willner  
Styrelseledamot

---

Hans Nilsson  
Ekonomiansvarig

---

Hans Peter Lindqvist  
Ordförande

---

Jan Molin  
Styrelseledamot

---

Jonathan Pernow  
Styrelseledamot

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

---

Sofie Rosman  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.03.2026 16:57

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 08.03.2026 20:57

**DOCUMENT ID:**

ryX164IsKbe

**ENVELOPE ID:**

B1gkp4UstWx-ryX164IsKbe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Slottsängen i Näsbyark, 769640-0477 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

6986556e0dfdc7541026aacb41a8a4c82e95bc871e5472dba71ef40f716ad9cea2ec6c0fed565a11820348b0aa0bdcf34cc16d2666e6aa111905359dc27db1ff

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 Gunnar Nilsson hans@hansnilsson.se	 Signed Authenticated	08.03.2026 21:07 08.03.2026 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.209.74
2. JONATHAN PERNOW jonathan.pernow@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 09:31 09.03.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.200.233
3. CHRISTER LORENTZON clorentzon23@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:23 08.03.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 79.117.146.69
4. GÖRAN WILLNER goran.willner@icloud.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 11:12 09.03.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.154.119
5. Hans Peter Lindqvist hanspeter.lindqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 09:42 08.03.2026 23:29	eID Low	Swedish BankID IP: 195.216.53.148
6. JAN MOLIN jan.g.molin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 14:06 08.03.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.208.120
7. Sofie Rosman fiarosman@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 16:57 14.03.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.196.84

\* 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 Brf Slottsängen i Näsbypark, 769640-0477

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Slottsängen i Näsbypark för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Täby, 2026 –

Sofie Rosman  
Revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

14.03.2026 16:58

### SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 08.03.2026 20:57

### DOCUMENT ID:

SJ-y64UsYWe

### ENVELOPE ID:

SJJTVLoFWg-SJ-y64UsYWe

### DOCUMENT NAME:

RevisionsberA?attelse 2025.pdf

1 page

### SHA-512:

3143fde50bbe99b114192a65558a14703f74a1258d96d9  
99a45ed63136420df485d7e8395d7f15dc26321cff3afe7  
61697ab879e63be853aa78fce58e2d7a010

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sofie Rosman	Signed	14.03.2026 16:58	eID	Swedish BankID
fiarosman@gmail.com	Authenticated	14.03.2026 16:57	Low	IP: 188.149.196.84

\* 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