

Årsredovisning 2025

Brf Slalomsvängen

769606-8407



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slalomsvängen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Åre-Mörviken 1:84 som förvärvades 2005-04-01. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus samt ett servicehus med vallabod och byggdes 2006, med värdeår 2006. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 059 kvm, i föreningen finns 13 carport bilplatser under tak med tillhörande förråd samt gästparkering.

Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

2 st. 3 rum och kök

9 st. 4 rum och kök

2 st. 6 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Thomas Gustafsson	Ordförande
Christian Hähle	Styrelseledamot
Gustav Linder	Styrelseledamot
Christofer Lundquist	Suppleant
Lena Jarheim	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Byte flödespump till värmesystem (garantireparation)
Vägtrumma
- 2013** ● Golvvärme i A0 samt entré C3
- 2014** ● Värmetekniks utredning Åre Vatten & Värme
Ommålning trapphus B/C
Avlopp A-huset
- 2015** ● Värmejustering i A-huset
Installation extra el-element
Genomdropskydd balkonger B1 och C1 (bekostad av resp. ägare)
- 2016** ● Ny antennenläggning
Cirkulationspump för värmesystemet
Till-luft filterbyte i samtliga lägenheter
OVK-kontroll
2 x oljefyllda el-element i A0/C1
Byte av hängrännor på Carports
- 2017** ● Del av förrätringskostnad kring Bondevägen -Lantmäteriet
Ommålning samtliga byggnader
Vägtrumma
- 2018** ● Tröskel och dörr soprum
Stuprör carport
Ombyggnad dörr D-ingång
- 2019** ● Nya nödtelefoner i hissar
- 2020** ● Felsökning värmesystem, byte flödespump
Dränering dagvatten, kontroll, spolning
- 2021** ● Reparation vattenskada A1/A0
Markarbeten på baksidan mot vägen Slalomsvängen
Byte till gamla flödespumpen för värmesystemet
- 2022** ● Installation av magnetifilter för värmesystem

- 2022** ● Byte av varmvattenpump
- 2023** ● Felsökning och byte fjärrvärmeväxlare, 72 246 kr
Lagning av klinkerplattor i trapphus, 10 286 kr
Byte nödbatterier i hissar, 11 363 kr
Byte termostater, ställdon och mottagarenhet i B1, C1 och D2, 15 753 kr
Hissunderhåll, kontroll av broms, felsökning och byte nod kort, 20 536 kr
Nytt staket vid P-plats, handledstöd trapp, dörrar servicehus, 18 974 kr
Läckage och problem med värmesystem, byte av pump och termostater, 26 068 kr
Uppgradering till 4G nödtelefoner i hissarna, 18 062 kr
- 2024** ● Sweco analys och utlåtande sprickor A1, 27 391 kr
Frläggning, förstärkning, reparation och målning spricka A1, 45 088 kr
Reparation hissar, kablage, nödtelefon, batteri, 19 986 kr
Underhåll tappvarmvatten, byte ventil, ställdon och reduceringsventil, 33 168 kr
Nytt system för brandvarnare, 23 447 kr
Utbyte av mjukfogar fasad, 41 250 kr
- 2025** ● Reparation hål i asfalt, 3 063 kr
Målning av gasolskåp, 957 kr
Reparation och åtgärder efter OVK, 26 157 kr
Borttagning av mossa på murar, asfalt, entrétak och carport, 599 kr
Felsökning och byte cirkulationspump i D-huset, Wilo-Yonos PICO, 11 210 kr
Jourutryckning felsökning värmesystem, orsak cirkulationspump trasig, 11 059 kr
Reparation belysning entré A-huset, 2 438 kr
Reparation stuprör carport, 6 110 kr
Reparation läckande säkerhetsventil i servicehuset, 2 335 kr
Säkringsändring från 125A till 80A, 1 875 kr
OVK-besiktning, OVK-center Sverige AB, 18 750 kr
Byte batteri för nödkörning B/C och D samt ett glidblock, 4 402 kr
Byte dörrbroms servicehus och reparation gångjärn sandlåda, 664 kr
Byte termostat golvvärme D1, inköp 4 reservtermostater, 4 695 kr
Ytbehandling förrådsdörrar carport, 477 kr
Felsökning värmesystem, byte 4 st. ställdon till C2 och D2, 6 059 kr
Installation brandvarnare, 2 045 kr
Byte cirkulationspump värmesystem, Wilo-Yonos MAXO, 25 535 kr

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning plank carportar mot Bondevägen
Takreparation vindskiva A-huset
- 2026-2027** ● Byte styrsystem och ställdon golvvärme och radiatorer i trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Revisor	Borevision
Skötsel och tillsyn av hissar	Hiss-Craft i Norrland AB
Teknisk förvaltning	Åre Byservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bondevägens Samfällighetsförening, med en andel på 3.07%.

Samfälligheten förvaltar underhåll av Bondevägen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust.

I resultatet för år 2025 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 5% samt avgiften för hushållsel höjdes 2025-08-01 med 36%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	965 178	925 930	858 430	858 430
Resultat efter fin. poster	-190 450	-349 541	-327 157	-115 151
Soliditet (%)	88	88	78	78
Yttre fond	661 244	642 029	532 003	403 003
Taxeringsvärde	26 400 000	25 800 000	25 800 000	25 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	874	810	810
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,9	99,9	99,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 868	2 868	5 700	5 700
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 868	2 868	5 700	5 700
Sparande / kvm totalyta, kr	37	-10	-6	108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	85	91	89
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	157	142	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	56	46	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	303	298	279	271
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,40	1,37	1,10
Räntekänslighet (%)	3,15	3,28	7,04	7,04

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.

Debiterad hushållsel (totalt 54 840 kr) tas ut via månadsavi och fördelas enligt lägenheternas andelstal, 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

Under året har föreningen haft extraordinära kostnader för OVK-åtgärder samt utbyte av komponenter i värmesystemet. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Den relativt stora förändringen i rörelsekapital berodde främst på minskning av kortfristiga skulder, fakturor från 2024 som betalades 2025. Tillsammans med höjd avgift 2025 och förhoppning om rimliga reparationskostnader bedöms ekonomin i föreningen som god, med positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 245 000	-	-	26 245 000
Fond, yttre underhåll	642 029	-	19 215	661 244
Direkt kapitaltillskott	3 000 000	-	-	3 000 000
Balanserat resultat	-5 086 075	-349 543	-19 215	-5 454 833
Årets resultat	-349 543	349 543	-190 450	-190 450
Eget kapital	24 451 411	0	-190 450	24 260 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 454 833
Årets resultat	-190 450
Totalt	-5 645 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	132 000
Balanseras i ny räkning	-5 777 283
	-5 645 283

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	965 178	925 930
Övriga rörelseintäkter		2	2
Summa rörelseintäkter		965 180	925 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-759 093	-807 428
Övriga externa kostnader	7	-64 909	-91 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 404	-229 404
Summa rörelsekostnader		-1 053 406	-1 128 618
RÖRELSERESULTAT		-88 225	-202 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49	7 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-102 274	-154 393
Summa finansiella poster		-102 225	-146 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-190 450	-349 543
ÅRETS RESULTAT		-190 450	-349 543

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 13	27 181 380	27 410 784
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 181 380	27 410 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 181 380	27 410 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 958	5 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 368	73 698
Summa kortfristiga fordringar		57 326	79 356
Kassa och bank			
Kassa och bank		226 215	264 726
Summa kassa och bank		226 215	264 726
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		283 541	344 082
SUMMA TILLGÅNGAR		27 464 920	27 754 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 245 000	29 245 000
Fond för yttre underhåll		661 244	642 029
Summa bundet eget kapital		29 906 244	29 887 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 454 833	-5 086 075
Årets resultat		-190 450	-349 543
Summa fritt eget kapital		-5 645 283	-5 435 618
SUMMA EGET KAPITAL		24 260 961	24 451 411
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 036 684	3 036 684
Leverantörsskulder		30 988	134 401
Skatteskulder		1 589	2 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	134 699	130 341
Summa kortfristiga skulder		3 203 960	3 303 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 464 920	27 754 866

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-88 225	-202 687
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	229 404	229 404
	141 179	26 717
Erhållen ränta	49	7 537
Erlagd ränta	-103 610	-167 691
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 618	-133 437
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 030	-24 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 159	18 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 512	-139 406
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 000 000
Amortering av lån	0	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-38 512	-139 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	264 726	404 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	226 215	264 726

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slalomsvängen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 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 1,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	909 467	877 392
Övriga intäkter	873	840
El	54 840	47 700
Summa	965 180	925 932

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	69 627	64 251
Städning	38 781	37 393
Besiktning och service	74 762	23 542
Trädgårdsarbete	82 544	76 743
Snöskottning	8 111	5 125
Summa	273 825	207 054

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	72 632	70 788
Planerat underhåll	0	109 785
Summa	72 632	180 573

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	67 892	90 407
Uppvärmning	179 433	166 333
Vatten	73 552	59 151
Sophämtning	24 302	36 563
Summa	345 179	352 454

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	20 620	21 577
Kabel-TV	24 425	24 580
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Summa	67 457	67 347

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	6 456	33 856
Förbrukningsmaterial	5 354	1 849
Revisionsarvoden	14 375	18 750
Ekonomisk förvaltning	38 724	37 332
Summa	64 909	91 786

**NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	102 274	154 393
Summa	102 274	154 393

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 540 000	31 540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 540 000	31 540 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 129 216	-3 899 812
Årets avskrivning	-229 404	-229 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 358 620	-4 129 216
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 181 380	27 410 784
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 600 000</i>	<i>8 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	6 000 000
Summa	26 400 000	25 800 000

**NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 571	18 103
Fastighetsskötsel	11 291	11 075
Städning	6 587	6 446
Försäkringspremier	1 713	24 281
Kabel-TV	4 063	4 112
Förvaltning	10 143	9 681
Summa	52 368	73 698

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	3,05 %	2 236 684	2 236 684
Handelsbanken	2026-03-03	3,05 %	800 000	800 000
Summa			3 036 684	3 036 684
Varav kortfristig del			3 036 684	3 036 684

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 036 684 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	7 117	7 690
Uppvärmning	22 139	20 415
Sophämtning	138	738
Utgiftsräntor	6 946	8 282
Förutbetalda avgifter/hyror	83 359	78 216
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	134 699	130 341

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 037 000	6 037 000

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Laddstolpar för elbilar kommer att installeras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-05.

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

Äre

Thomas Gustafsson
Ordförande

Christian Hähle
Styrelseledamot

Gustav Linder
Styrelseledamot

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

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.02.2026 08:26

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.02.2026 13:36

DOCUMENT ID:

SyMCJJfGDZI

ENVELOPE ID:

H1ak1GzPZI-SyMCJJfGDZI

DOCUMENT NAME:

Brf Slalomsvängen, 769606-8407 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

73265b2f33014102aab1e56433ca50c2565aa37cc7e58aab1a58122dd06e85cf84164d9c0330605fdd11cf5b671d

729820fa5583d4b62dba88d7c6dc5889c4ad

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. Bengt Thomas Gustafsson thomas@gustafsson.org	 Signed Authenticated	08.02.2026 19:14 08.02.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.149.5
2. Gustav Wilhelm Linder gustav.linder@telia.com	 Signed Authenticated	08.02.2026 19:23 05.02.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.3.105
3. Hans Johan Christian Hähle christian.hahle@esma.se	 Signed Authenticated	09.02.2026 08:33 09.02.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 128.94.20.111
4. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	10.02.2026 08:26 09.02.2026 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slalomsvängen, org.nr. 769606-8407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slalomsvängen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slalomsvängen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.02.2026 08:26

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.02.2026 13:36

DOCUMENT ID:

Bkg01yMzvWx

ENVELOPE ID:

SkIT11GzwWg-Bkg01yMzvWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Slalomsvängen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

0ef768147639d2970bb8cac4a44b4ef55ca4aa73e50f46
9f2c628a2cd3af003883c26491638217ab777b73bbe8d0
36e5dd9d5be2b8a821bc1e842370c909335e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	10.02.2026 08:26	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	10.02.2026 08:25	Low	IP: 158.174.108.46

* 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