

Brf Slalomsvängen 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

769606-8746

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Slalomsvängen 2 (769606-8746) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Slalomsvängen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Störtloppsvägen 20-26 / Störtloppsvägen 22-24. Slalomsvängen 2 byggdes år 1951.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	Lägenheter, bostadsrätt	1 879
2	Lägenheter, hyresrätt	62
4	Lokaler, hyresrätt	1 163
7	Antal p-platser	

Fastigheten byggdes 1951 och är grönklassad av Stockholms StadsMuseum vilket innebär att den bedöms ha högt kulturhistoriskt värde, vilket kräver särskild hänsyn och begränsningar vid eventuella ombyggnader. På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplats som enbart hyrs ut till medlemmar enligt kösystem där medlemmens inträdesdatum i föreningen blir könumret.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredriksson Elin	Ordförande
Arnedotter Maria	Kassör
Rebecka Ryd	Sekreterare
Tell Zak	Ledamot
Lindroth Kristoffer	Ledamot
Fäst Johannes	Suppleant
Hanna Kharazmi Holmer	Suppleant
Anjali Lohani	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av ordförande och kassör i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Turgay Gabriel och Stefan Rosberg.

Valberedningen har utgjorts av Michelle Svensson och Solveig Hallerby.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte till nya entrédörrar Hemköps butikslokal
2024	Byte till ny varuhiss Hemköps butikslokal
2024	OVK,Obligatorisk ventilationskontroll, av bostäder o butikslokaler
2024	Energideklaration
2023	Tillsynsbesök av Miljöförvaltningen och uppföljningsåtgärder
2023	Reparation av belysning på baksidans utbyggnad samt byte till LEDlampor
2022	Nya brandvarnare och utrymningsskyltar för att möta brandskyddskrav
2022	Plantering av rhododendronbuskar utanför port 22
2022	Renovering av väggar, ytskikt , samt ny wc+ hand hos lokalhyresgäst Sorrento
2022	Ny bäddutrustning till alla sängar i övernattningsrummet
2022	Byte av trasiga takpannor
2022	Åtgärder för återställande av vattenskada i spa- avd och underliggande bostad.
2021	Byte av avloppsbrunn i källarvåning hos lokalhyresgäst.Bidrag till julbelysning i centrum.Ny poolvärmare och nytt ventilationsfilter i spaavdelning. Nyinstallation av starkare utebelysning på fastighetens baksida.
2020	Taket på lastkajen: Nytt takunderlag och ny takbeläggning. Fastighetens tak: Tvätt av samtliga takpannor och borttagning av mossor Tvättstugan: Torktumlare installerad Lokalhyresgäst: Handikappvänlig dörröppningsfunktion installerad på Lundins konditori efter krav på tillgänglighet från myndighet. Fastigheten: Fönsterventiler upptagna i trappuppgång 26, samt i en lägenhet i port 24 för att förbättra luftcirkulationen.
2019	Renovering av tvättstugan: Ny golvbeläggning, ny torktumlare, målning av väggar, förbättrad belysning. Renovering av ytskikt i källargång: Målning av golv,

	väggar och snickerier. Högtrycksspolning av stammar för kök och badrumsavlopp. Armatur med rörelsedetektor monterad utomhus ovanför källaringången. Inköp av sängbelysning och div tillbehör till övernattningsrummet. Inköp och utplacering av betongsuggor för att förhindra otillåten parkering på baksidan. Inköp och montering av fast cykelställ på baksidan.
2018	Relining av avloppsstammarna i fastighetens källarvåning inkl. installation av nytt råttstopp, s.k. råttgiljotin. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll genomförd i bostäder och butikslokaler. Rengöring av bostädernas ventilationskanaler i kök och badrum samt fönstrens tilluftsventiler. Montering på taket av stegar och fönsterskydd för att möta kraven för takarbete och snöskottning. Inköp och installation av ny tvättmaskin till gemensam tvättstuga. Installation av ny belysning med rörelsesensorer i källargången. Montering av nytt stuprör vid port 22 för att förbättra avrinning.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Stamspolning
2025-2026	Fortsatta åtgärder i spa-avdelning
2025-2026	Radonmätning
2025-2026	Åtgärder OVK , ev tätning av ventilationskanaler
2025-2026	Ny rördragning till s k pumpgrop

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 41 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 42 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Rättbekämpning avloppsstam	Anticimex
Snöröjning	Myrängens Entreprenad
Roseb	Taskottning, takarbeten
Trappstädning	Maries Puts & Städ
Vitvaruservice	Fastighetsägarna Service Stockholm
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande rörarbete i källarvåningen pga av kollapsad ledning

Putsskada på husets baksida har åtgärdats.

Investering i nya entrédörrar och ny varuhiss till livsmedelsbutik Hemköp

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 057	2 761	2 594	2 534
Resultat efter fin. poster (tkr)	-742	-545	-81	213
Soliditet (%)	43,4	44,2	44,8	44,7
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	692	580	566	566
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	7 150	7 187	7 251	7 315
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	11 811	11 537	11 640	11 743
Sparande per kvm totalyta (kr)	89	68	205	221
Räntekänslighet (%)	17	20	21	21
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	256	237	204	206
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	40	40	42	43

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 627 946	2 661 499	1 418 523	-3 753 262	-544 544	18 410 162
<i>Resultatdisp enl öreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-177 933	177 933		
Balanseras i ny räkning				-544 544	544 544	
Årets resultat					-742 146	-742 146
Belopp vid årets utgång	18 627 946	2 661 499	1 240 590	-4 119 873	-742 146	17 668 016

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 119 873
Årets resultat	-742 146
Totalt	-4 862 019
Avsättning till yttre fond	115 902
Uttag ur yttre fond	-558 610
Balanseras i ny räkning	-4 419 311
Summa	-4 862 019

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 056 627	2 761 248
Övriga rörelseintäkter		464 538	36 738
Summa rörelseintäkter		3 521 165	2 797 986
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 736 923	-1 787 344
Övriga externa kostnader	4	-43 903	-51 713
Personalkostnader och arvoden	5	-61 635	-125 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 187	-461 136
Summa rörelsekostnader		-3 303 648	-2 426 046
Rörelseresultat		217 517	371 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 641	30 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-987 304	-947 222
Summa finansiella poster		-959 663	-916 484
Resultat efter finansiella poster		-742 146	-544 544
Resultat före skatt		-742 146	-544 544
Årets resultat		-742 146	-544 544

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 049 900	39 507 706
Inventarier, maskiner och installationer	7	16 897	20 279
Summa materiella anläggningstillgångar		39 066 797	39 527 985
Summa anläggningstillgångar		39 066 797	39 527 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 658
Övriga fordringar		1 637 626	2 089 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 511	11 910
Summa kortfristiga fordringar		1 671 137	2 103 797
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 246	4 147
Summa kassa och bank		4 246	4 147
Summa omsättningstillgångar		1 675 383	2 107 944
SUMMA TILLGÅNGAR		40 742 180	41 635 929

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 289 445	21 289 445
Fond för yttre underhåll		1 240 590	1 418 523
Summa bundet eget kapital		22 530 035	22 707 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 119 873	-3 753 262
Årets resultat		-742 146	-544 544
Summa fritt eget kapital		-4 862 019	-4 297 806
Summa eget kapital		17 668 016	18 410 162
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	22 193 754	22 393 754
Leverantörsskulder		185 633	290 560
Skatteskulder		8 310	12 580
Övriga skulder		137 759	121 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		548 708	407 142
Summa kortfristiga skulder		23 074 164	23 225 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 742 180	41 635 929

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	217 517	371 939
Avskrivningar	461 187	461 136
Erlagd ränta och ränteintäkter	-959 663	-916 483
	-280 959	-83 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-280 959	-83 408
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	2 658	-2 658
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	430 003	253 377
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-104 832	146 289
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	153 229	-113 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 099	199 993
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	99	-7
Likvida medel vid årets början	4 147	4 059
Likvida medel vid årets slut	4 246	4 052

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,93%	(0,93%)
Ombyggnad fönsterarbete	2,00%	(2,00%)
Pool	10,0%	(10,0%)
Spa	3,33%	(3,33%)
Stambyte	2,00%	(2,00)
Maskiner	10,0%	(10,0%)
Inventarier	10,0%	(10,0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 300 503	1 125 991
Hyrer	1 748 802	1 622 389
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 725	5 511
Övriga hyresintäkter	3 597	7 357
	3 056 627	2 761 248

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	69 024	51 777
Städning	68 002	70 663
Tillsyn, besiktning, kontroller	121 352	18 624
Trädgårdsskötsel	303	1 222
Snöröjning	36 765	81 833
Sotning	18 491	17 854
Reparationer	648 985	85 844
El	65 266	96 658
Uppvärmning	554 099	499 082
Vatten	175 596	142 787
Sophämtning	97 995	78 898
Försäkringspremie	15 568	41 108
Fastighetsavgift bostäder	47 430	47 670
Fastighetsskatt lokaler	87 120	87 120
Övriga fastighetskostnader	8 561	4 684
Kabel-tv/Bredband/IT	9 354	8 262
Förvaltningsarvode ekonomi	82 956	80 002
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	2 340
Panter och överlåtelser	6 923	6 526
Juridiska åtgärder	50 397	59 368
Övriga externa tjänster	8 638	11 187
	2 180 313	1 493 509
Underhåll		
Bostäder	-	11 572
Tvättstuga	-	8 551
Hissar	550 454	-
Lås	6 156	268 343
Övrigt	-	5 369
	556 610	283 835
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 736 923	1 787 344

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	613	579
Konsultarvode	2 556	9 508
Revisionarvode	40 734	41 626
Summa	43 903	51 713

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	46 900	92 000
Övrigt arvode styrelse	-	5 125
Sociala kostnader	14 735	28 728
	61 635	125 853

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 500 129	23 500 129
-Ombyggnad	9 971 178	9 971 178
-Mark	12 095 271	12 095 271
-Markanläggning	187 110	187 110
	45 753 688	45 753 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 245 982	-5 788 230
-Årets avskrivning enligt plan	-457 806	-457 752
	-6 703 788	-6 245 982
Redovisat värde vid årets slut	39 049 900	39 507 706
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 200 000	30 200 000
Mark	35 312 000	35 312 000
	65 512 000	65 512 000
Bostäder	56 800 000	56 800 000
Lokaler	8 712 000	8 712 000
	65 512 000	65 512 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 304	173 304
	173 304	173 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-153 025	-149 641
-Årets avskrivning enligt plan	-3 382	-3 384
	-156 407	-153 025
Redovisat värde vid årets slut	16 897	20 279

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank placeringskonto	731	718
Swedbank	3 515	3 429
Summa	4 246	4 147

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	2,93	4 700 000	50 000	4 750 000
Swedbank	2025-03-28	3,35	4 625 000	50 000	4 675 000
Swedbank	2025-03-28	3,21	10 352 849	100 000	10 452 849
Swedbank	2025-03-28	3,21	2 515 905		2 515 905
			22 193 754	200 000	22 393 754

Varav långfristig del -
Varav kortfristig del -22 193 754

Beräknad låneskuld om 5 år är 21 193 754 kr

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 978 000	24 978 000
Summa ställda säkerheter	24 978 000	24 978 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2025-05-20



Elin Fredriksson



Maria Arnedotter



Rebecka Rydh



Kristoffer Lindroth



Zak Tell

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 - 05-20



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

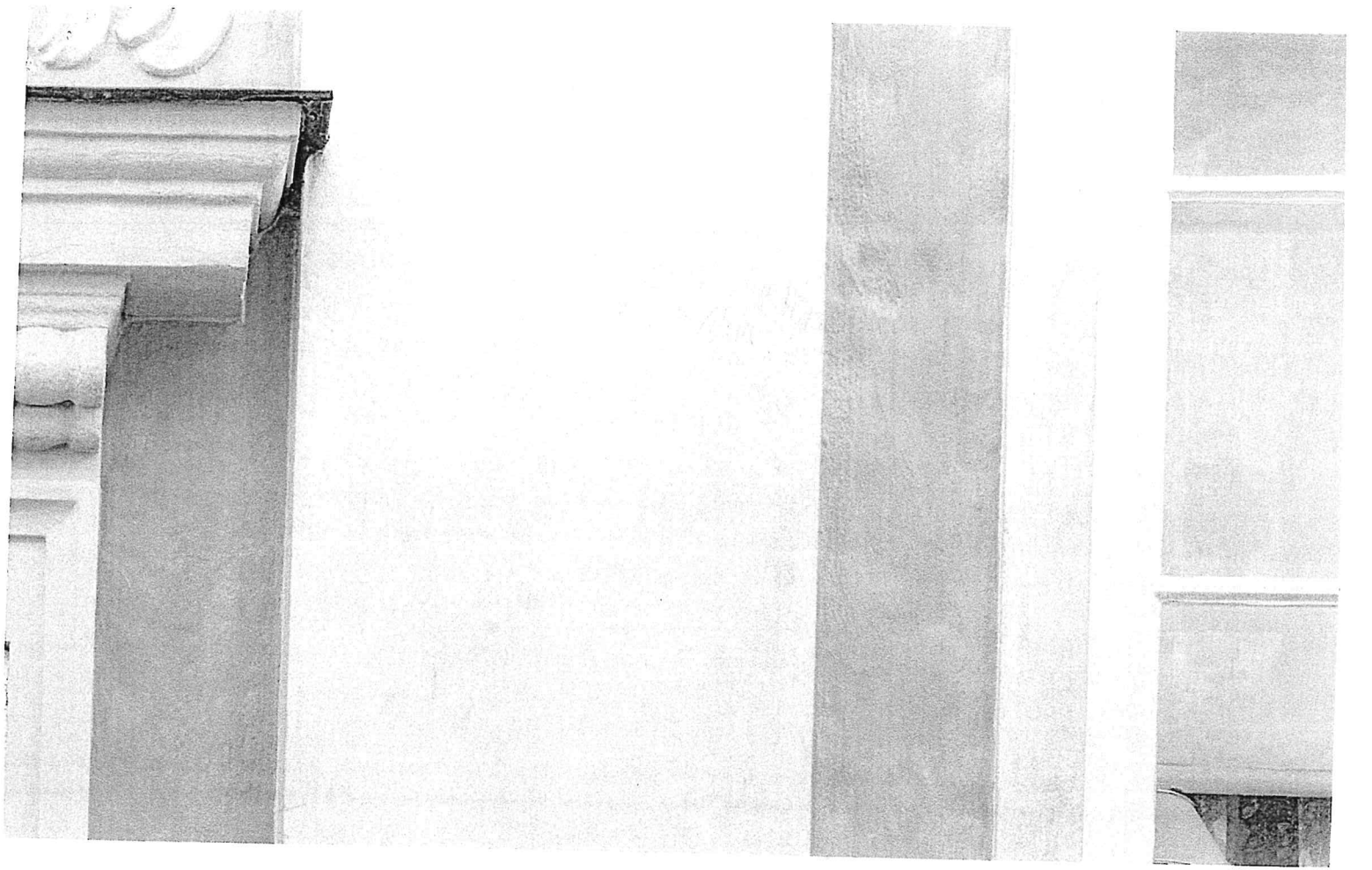
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2, org.nr 769606-8746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 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 Slomsvägen 2 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.

Stockholm 2025-05-20



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor

