

# Årsredovisning

för

## Brf Slånbäret

769631-8786

Räkenskapsåret

2024-04-01 - 2025-03-31

### Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |

Styrelsen för Brf Slånbäret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kumla.

Föreningen bildades under våren 2016 och är ett privatbostadsföretag. I början av 2017 förvärvade föreningen bolaget Vargavrån Projekt AB, org nr 559049-0107. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Kumla Slånbäret 40, som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 10 188 kvm, varav bostadsarean 3937,5 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 25 st radhus och 10 st parhus. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Anebyhusgruppen Contracting AB. Säljaren av bolaget Vargavrån Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog en början under hösten 2017 och avslutades tidigt under våren 2018.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-09-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

|                 |            |      |
|-----------------|------------|------|
| Beston Kalefa   | Ordförande | 2025 |
| Kent Cederström | Ledamot    | 2025 |
| Emin Husilovic  | Ledamot    | 2025 |
| David Mustafa   | Ledamot    | 2025 |
| Marcus Freij    | Ledamot    | 2025 |
| Martin Rosén    | Ledamot    | 2025 |

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Styrelsesuppleanter**

|                 |           |      |
|-----------------|-----------|------|
| Roland Karlsson | Suppleant | 2025 |
|-----------------|-----------|------|

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

- Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av den eller de styrelsen utser.
- Styrelsen har under året hållit (8) st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

**Ordinarie revisorer**

Åsa Axell

Borevison AB

**Valda t.o.m. årsstämman**

2025

**Revisorssuppleanter**

Theodor Lönnman

BoRevision AB

**Valda t.o.m. årsstämman**

2025

**Valberedning**

Eric Ström

Sammanställande

**Valda t.o.m. årsstämman**

2025

Dmitri Tchitchkin

2025

**Fastigheter**

Föreningens byggnad består av 25st radhus och 10st parhus. Byggnaderna är uppförda 2017.

**Lägenhetsfördelning:**

5 rum och kök 34 st

6 rum och kök 1 st

Total tomtarea 10 188 kvm

Total bostadsarea 3937,5 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, yttre- och fastighetsskötsel, uh-plan)

E.ON

El

Kumla Kommun

Vatten/avlopp

Ekeblad Bostad

Lån

Nordea

Lån

Trygg-Hansa

Försäkringsbolag

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar en förlust på 1 560 103 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Under året har en ny komponentindelning upprättats iom att en ny bedömning gjorts att detta är nödvändigt för att rimligare återspegla den årliga förslitningen.

### **Årsavgifter**

Föreningen har under året höjt årsavgifterna med 8% from 2024-09-01. Höjningen baseras på inflationsnivån och ökade räntekostnader.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

### **Underhållsplan**

En underhållsplan har under året upprättats av Egeryds. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 469 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har planerat att uppdatera uh planen under 2025 och därmed kommer avsättningen förmodligen att justeras till nästkommande år.

### **Reparationer och underhåll**

### **Övrig Information**

### **Medlemsinformation**

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>57</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 1         |
| Under året tillkommande medlemmar | 1         |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>57</b> |

Under året har 1 (6) st överlåtelse skett.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 2 890          | 2 526          | 2 141          | 1 996          | 1 970          |
| Resultat efter finansiella poster | -1 560         | -630           | -532           | -443           | -325           |
| Balansomslutning                  | 114 365        | 116 328        | 132 690        | 133 073        | 131 386        |
| Soliditet (%)                     | 54             | 54             | 48             | 48             | 49             |
| Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta   | 734            | 642            | 549            | 507            | 500            |
| Årsavgift/kvm totala intäkter     | 100            | 100            | -              | -              | -              |
| Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta | 13 222         | 13 376         | 13 502         | 13 635         | 13 767         |
| Sparande/kvm bostadsyta           | 90             | 160            | -              | -              | -              |
| Energikostnad/kvm                 | 51             | 39             | -              | -              | -              |
| Räntekänslighet i %               | 18             | 21             | -              | -              | -              |

### ***Uppkommen förlust***

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2024, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2025, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen beslutar att höja årsavgifterna med 9% from 2025-07-01 och bedömer att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

### **Förändringar i eget kapital**

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser*</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2024-03-31</b> | 65 745 000                    | 1 039 115                           | -3 080 221                     | -630 119                  |
| Balansering fg. års resultat   |                               |                                     | -630 119                       | 630 119                   |
| Årets avs. till yttre fond     |                               | 469 000                             | -469 000                       |                           |
| Årets disp. ur yttre fond      |                               | -31 131                             | 31 131                         |                           |
| Årets resultat                 |                               |                                     |                                | -1 560 103                |
| <b>Eget kapital 2025-03-31</b> | <b>65 745 000</b>             | <b>1 476 984</b>                    | <b>-4 148 209</b>              | <b>-1 560 103</b>         |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust              | -3 710 340        |
| Årets avsättning till uh-fond | -469 000          |
| Årets disposition ur uh-fond  | 31 131            |
| årets förlust                 | -1 560 103        |
|                               | <b>-5 708 312</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -5 708 312        |
|                        | <b>-5 708 312</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-04-01<br/>-2025-03-31</b> | <b>2023-04-01<br/>-2024-03-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 889 705                         | 2 526 440                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 889 705</b>                  | <b>2 526 440</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 3          | -375 183                          | -353 231                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -119 901                          | -190 504                          |
| Personalkostnader och arvoden                     |            | -19 713                           | -28 124                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -1 882 351                        | -1 261 569                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 397 148</b>                 | <b>-1 833 428</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>492 557</b>                    | <b>693 012</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 37 348                            | 21 349                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -2 090 008                        | -1 344 480                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 052 660</b>                 | <b>-1 323 131</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 560 103</b>                 | <b>-630 119</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 560 103</b>                 | <b>-630 119</b>                   |

## Balansräkning

Not

2025-03-31

2024-03-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

111 418 247

113 300 598

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**111 418 247**

**113 300 598**

**Summa anläggningstillgångar**

**111 418 247**

**113 300 598**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

40 326

0

Övriga fordringar

19

16

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

60 484

58 583

**Summa kortfristiga fordringar**

**100 829**

**58 599**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

7

2 845 607

2 969 124

**Summa kassa och bank**

**2 845 607**

**2 969 124**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 946 436**

**3 027 723**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**114 364 683**

**116 328 321**

## Balansräkning

Not

2025-03-31

2024-03-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 65 745 000        | 65 745 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 476 984         | 1 039 115         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>67 221 984</b> | <b>66 784 115</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -4 148 209        | -3 080 221        |
| Årets resultat                  |  | -1 560 103        | -630 119          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-5 708 312</b> | <b>-3 710 340</b> |

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>61 513 672</b> | <b>63 073 775</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

|                                   |          |                   |                   |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 8, 9, 10 | 23 416 888        | 23 665 008        |
| Övriga skulder                    |          | 4 825 000         | 4 850 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |          | <b>28 241 888</b> | <b>28 515 008</b> |

##### Kortfristiga skulder

|                                              |       |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 9, 10 | 23 880 426        | 24 128 546        |
| Leverantörsskulder                           |       | 5 625             | 44 345            |
| Övriga skulder                               |       | 39 420            | 6 790             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11    | 683 652           | 559 857           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>24 609 123</b> | <b>24 739 538</b> |

|                                       |  |                    |                    |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>114 364 683</b> | <b>116 328 321</b> |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

## Kassaflödesanalys

Not

2024-04-01  
-2025-03-31

2023-04-01  
-2024-03-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 560 103

-630 119

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 882 351

1 261 569

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**322 248**

**631 450**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-42 230

14 851 434

Förändring av kortfristiga skulder

117 705

-15 159 620

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**397 723**

**323 264**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-521 240

-521 240

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-521 240**

**-521 240**

**Årets kassaflöde**

**-123 517**

**-197 976**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 969 124

3 167 099

**Likvida medel vid årets slut**

**2 845 607**

**2 969 123**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Under året har en ny komponentindelning upprättats iom att en ny bedömning gjorts att detta är nödvändigt för att rimligare återspegla den årliga förslitningen.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen. Intäkterna utgör Nettoomsättningen i sin helhet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning för framtida underhåll av fastigheten sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrätts-föreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

#### - Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat medberäknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjäravskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokförings-mässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,63%

Inventarier 10%

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### **Uppskjuten skatteskuld**

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

### Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

\*Boende tecknar egna avtal för värme

### Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

### Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

### Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

### Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2024-04-01<br>-2025-03-31 | 2023-04-01<br>-2024-03-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 889 698                 | 2 526 440                 |
| Öres- och kronutjämning | 7                         | 0                         |
|                         | <b>2 889 705</b>          | <b>2 526 440</b>          |

## Not 3 Driftskostnader

|                                | 2024-04-01<br>-2025-03-31 | 2023-04-01<br>-2024-03-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Snöröjning och sandning        | 46 625                    | 116 339                   |
| Rep bostäder                   | 23 047                    | 13 781                    |
| Rep gemensamma utr             | 646                       | 6 466                     |
| Fastighetsel                   | 18 884                    | 17 393                    |
| Vatten                         | 183 235                   | 136 732                   |
| Fastighetsförsäkringar         | 65 591                    | 60 336                    |
| Övrigt                         | 800                       | 1 509                     |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 119                     | 675                       |
| Underh gemensamma utr          | 31 131                    | 0                         |
| Programvaror                   | 2 475                     | 0                         |
| Föreningskostnader             | 630                       | 0                         |
|                                | <b>375 183</b>            | <b>353 231</b>            |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                | 2024-04-01<br>-2025-03-31 | 2023-04-01<br>-2024-03-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier        | 0                         | 848                       |
| Ersättningar till revisor      | 25 000                    | 37 500                    |
| Övriga förvaltningskostnader   | 4 172                     | 10 123                    |
| Konsultarvoden                 | 0                         | 64 057                    |
| Bankkostnader                  | 4 014                     | 2 769                     |
| Övriga externa tjänster        | 2 654                     | 2 504                     |
| Inkasso/betalningsföreläggande | 240                       | 0                         |
| Förvaltningsarvode, grundavtal | 83 596                    | 71 876                    |
| Kreditupplysning               | 225                       | 650                       |
| Förbrukningsmaterial           | 0                         | 177                       |
|                                | <b>119 901</b>            | <b>190 504</b>            |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-04-01<br>-2025-03-31 | 2023-04-01<br>-2024-03-31 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 120 870 000               | 120 870 000               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>120 870 000</b>        | <b>120 870 000</b>        |
| Ingående avskrivningar                          | -7 569 402                | -6 307 833                |
| Årets avskrivningar                             | -1 882 351                | -1 261 569                |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 451 753</b>         | <b>-7 569 402</b>         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>111 418 247</b>        | <b>113 300 598</b>        |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 42 250 000                | 42 025 000                |
| Taxeringsvärden mark                            | 11 675 000                | 9 415 000                 |
|                                                 | <b>53 925 000</b>         | <b>51 440 000</b>         |
| Bokfört värde byggnader                         | 105 834 097               | 107 716 448               |
| Bokfört värde mark                              | 5 584 150                 | 5 584 150                 |
|                                                 | <b>111 418 247</b>        | <b>113 300 598</b>        |

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                  | 2025-03-31    | 2024-03-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 39 139        | 37 634        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode   | 21 345        | 20 949        |
|                                  | <b>60 484</b> | <b>58 583</b> |

## Not 7 Kassa och Bank

|                          | 2025-03-31       | 2024-03-31       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Nordea | 786 914          | 947 779          |
| Sparkonto Nordea         | 2 058 693        | 2 021 345        |
|                          | <b>2 845 607</b> | <b>2 969 124</b> |

## Not 8 Långfristiga skulder

|                                   | 2025-03-31       | 2024-03-31       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga skulder: Ekeblad Bostad AB | 4 825 000        | 4 850 000        |
|                                   | <b>4 825 000</b> | <b>4 850 000</b> |

Övriga skulder ovan avser lån från Ekeblad Bostad AB med följande villkor:

Lånebelopp: 4 900 000 kr

Kredittid: Med rak amortering (dvs 25000kr/år) 200 år

Ränta: Fast 1%

Datum för amortering: 2025-03-31

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

|                   | <b>Räntesats</b> | <b>Räntan är</b>     | <b>Lånebelopp</b> | <b>Lånebelopp</b> |
|-------------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långgivare</b> | <b>%</b>         | <b>bunden t.o.m.</b> | <b>2025-03-31</b> | <b>2024-03-31</b> |
| Nordea            | 4,85             | 2026-07-20           | 23 664 008        | 23 912 128        |
| Nordea            | 2,95             | 2025-04-17           | 23 633 306        | 23 881 426        |
|                   |                  |                      | <b>47 297 314</b> | <b>47 793 554</b> |

|                           |         |         |
|---------------------------|---------|---------|
| Amorteringar enligt avtal | 496 240 | 496 240 |
|---------------------------|---------|---------|

Långfristig del: 23 416 888 kr  
Kortfristig del: 23 880 426 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 44 816 114 kr.

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                                                                             | <b>2025-03-31</b> | <b>2024-03-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                      | 55 125 000        | 55 125 000        |
|                                                                             | <b>55 125 000</b> | <b>55 125 000</b> |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                               | <b>2025-03-31</b> | <b>2024-03-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader       | 370 048           | 274 426           |
| Förutbetalda intäkter         | 249 378           | 229 845           |
| Upplupen kostnad vatten       | 33 639            | 0                 |
| Upplupen kostnad arvode       | 23 274            | 55 586            |
| Upplupen kostnad soc avgifter | 7 313             | 0                 |
|                               | <b>683 652</b>    | <b>559 857</b>    |

Kumla, Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Beston Kalefa  
Ordförande

Kent Cederström  
Ledamot

Emin Husilovic  
Ledamot

David Mustafa  
Ledamot

Marcus Freij  
Ledamot

Martin Rosén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell  
Revisor  
Borevison AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Brf Slånbäret årsredovisning 240401-250331**

Unikt dokument-id:

65ef83c5-2287-42c3-8c0c-a23132c9c574

Dokumentets fingeravtryck:

198557841f6ef10ea68a3a9a182c61677e992af5eed983628722abbbb293455604615380007b9f423  
9ecb8906af0b9c619d0a34770d0a08dfdd1c6e36cb9bd14

## Undertecknare



**David Mustafa**

**Brf Slånbäret**

E-post: david.mustafa8@hotmail.com

Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)

IP nummer: 104.28.31.64

Verifierad med BankID: David Mustafa  
(19850416\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-06-13 13:21:23 UTC



**Emin Husilovic**

E-post: eminhusilovic@hotmail.com

Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2.1 (smartphone)

IP nummer: 94.191.137.218

Verifierad med BankID: Emin Husilovic  
(19881009\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-06-13 13:34:45 UTC



**Kent Cederström**

E-post: kent@kentcederstrom.se

Enhet: Chrome 137.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7  
(desktop)

IP nummer: 155.4.222.107

Verifierad med BankID: Kent  
Cederström (19850325\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-06-13 14:02:59 UTC



**Martin Rosen**

E-post: m.rosen@kjellbergs.se

Enhet: Samsung Browser 28.0 on K Android 10  
(smartphone)

IP nummer: 94.234.81.173

Verifierad med BankID: Martin Bertil  
Rosén (19860924\*\*\*\*)

Verifierad med BankID: Martin Bertil  
Rosén (19860924\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-06-13 14:12:02 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Marcus Freij</b><br>E-post: marcus.freij@perinn.se<br>Enhet: Samsung Browser 28.0 on K Android 10 (smartphone)<br>IP nummer: 78.68.170.200                                                                           | Verifierad med BankID: MARCUS FREIJ (19720717****)<br>Verifierad med BankID: MARCUS FREIJ (19720717****)<br>Verifierad med BankID: MARCUS FREIJ (19720717****)<br>Verifierad med BankID: MARCUS FREIJ (19720717****)<br>Verifierad med BankID: MARCUS FREIJ (19720717****)<br>Betrodd tidsstämpel:<br>2025-06-16 15:30:27 UTC<br> |
|  <b>Beston Kalefa</b><br>E-post: beston.kalefa@tegelbruken.org<br>Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)<br>IP nummer: 158.174.23.128                                                                        | Verifierad med BankID: Beston Kalefa (19810406****)<br>Betrodd tidsstämpel:<br>2025-06-16 15:32:31 UTC<br>                                                                                                                                                                                                                        |
|  <b>Åsa Axell</b><br>E-post: asa.axell@borevision.se<br>Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP nummer: 217.65.132.23                                                                              | Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)<br>Betrodd tidsstämpel:<br>2025-06-17 06:19:16 UTC<br>                                                                                                                                                                                                        |
|  <b>Ekonomisk Förvaltning</b><br><b>Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)</b><br>E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se<br>Enhet: Chrome 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP nummer: 90.230.51.50 | Verifierat med inloggning<br>Betrodd tidsstämpel:<br>2025-06-13 12:21:40 UTC<br>                                                                                                                                                                                                                                                |

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-06-17 06:19:16 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slånbäret, org.nr. 769631–8786

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slånbäret för räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31.

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 mars 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023/2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 september 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### 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 Slånbäret för räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

**Revisor**

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 217.65.xxx.xxx

2025-06-17 06:22:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.