

Brf Slättmarken 12



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Brf Slättmarken 12
769618-0145

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Slättmarken 12 (769618-0145) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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 2007-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Slättmarken 12 i Stockholms kommun, omfattande adressen Essingetorget 37 / Torggatan 11.

Slättmarken 12 byggdes år 1938.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	Lägenheter, bostadsrätt	812

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2026-05-03. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Buhrgard Catharina	Ordförande
Johansson Anna-Lena	Kassör
Norelius Håkan	Sekreterare
Lorentzon Sebastian	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Stenumgaard Tone och Falk Birgitta.

Valberedningen har utgjorts av Maria Persson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-	Målning av trapphuset är genomförd

Årsavgifter

Avgiften är höjd med 14 % from 2026-01-01, för att börja en anpassning till komponentavskrivning enligt den nya lagen,

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 23 st. Under året har 3 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 24 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	673	656	606	606
Resultat efter fin. poster (tkr)	2	-129	12	10
Soliditet (%)	98,9	98,9	99	98,9
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	811	808	747	747
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	345	324	346	275
Sparande per kvm (kr)	207	261	195	238
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	97	97

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

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	20 906 692	1 742 952	391 707	-1 152 864	-128 865	21 759 622
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-34 754	34 754		
Balanseras i ny räkning				-128 865	128 865	
Årets resultat					1 749	1 749
Belopp vid årets utgång	20 906 692	1 742 952	356 953	-1 246 975	1 749	21 761 371

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 246 975
Årets resultat	1 749
Avsättning till yttre fond	-160 596
Uttag ur yttre fond	24 750
Summa	-1 381 072

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	673 152	656 460
Övriga rörelseintäkter	3	9 350	9 040
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>682 502</u>	<u>665 500</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-550 335	-668 033
Övriga externa kostnader	5	-5 992	-7 104
Personalkostnader	6	-4 995	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 502	-145 502
Summa rörelsekostnader		<u>-706 824</u>	<u>-825 634</u>
Rörelseresultat		<u>-24 322</u>	<u>-160 134</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 646	31 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		1 425	-540
Summa finansiella poster		<u>26 071</u>	<u>31 269</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 749</u>	<u>-128 865</u>
Resultat före skatt		<u>1 749</u>	<u>-128 865</u>
Årets resultat		<u>1 749</u>	<u>-128 865</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 334 514	20 480 015
Summa materiella anläggningstillgångar		20 334 514	20 480 015
Summa anläggningstillgångar		20 334 514	20 480 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		269	2 433
Övriga fordringar		1 369	32 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-1	11 630
Summa kortfristiga fordringar		1 637	46 271
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 669 003	1 470 199
Summa kassa och bank		1 669 003	1 470 199
Summa omsättningstillgångar		1 670 640	1 516 470
SUMMA TILLGÅNGAR		22 005 154	21 996 485

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 906 692	20 906 692
Upplåtelseavgifter		1 742 952	1 742 952
Fond för yttre underhåll		356 953	391 707
Summa bundet eget kapital		23 006 597	23 041 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 246 975	-1 152 864
Årets resultat		1 749	-128 865
Summa fritt eget kapital		-1 245 226	-1 281 729
Summa eget kapital		21 761 371	21 759 622
<i>Avsättningar</i>			
Balkongfond		77 561	64 485
Summa avsättningar		77 561	64 485
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	38 066
Skatteskulder		36 204	35 264
Övriga skulder		0	2 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 018	96 144
Summa kortfristiga skulder		166 222	172 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 005 154	21 996 485

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-24 322	-160 135
Avskrivningar	145 502	145 502
Erlagd ränta och ränteintäkter	26 070	31 269
	<u>147 250</u>	<u>16 636</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147 250	16 636
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	2 164	0
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	42 469	-31 716
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-38 066	-44 187
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	31 910	54 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 727	-5 047
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Avsättning balkongfond	13 076	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 076	0
Årets kassaflöde	198 803	-5 047
Likvida medel vid årets början	1 470 200	1 475 246
Likvida medel vid årets slut	1 669 003	1 470 199

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

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

	2025	2024
Årsavgifter	673 152	656 460
Summa	673 152	656 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 592	5 219
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 518	3 346
Övrigt	240	475
Summa	9 350	9 040

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Städning	18 812	18 140
Tillsyn, besiktning, kontroller	0	93
Trädgårdsskötsel	0	428
Reparationer	17 427	13 510
EI	34 973	30 688
Uppvärmning	195 389	183 132
Vatten	55 922	49 664
Sophämtning	38 714	33 348
Försäkringspremie	15 007	2 889
Fastighetsavgift bostäder	36 204	34 230
Kabel-tv/Bredband/IT	46 520	45 758
Förvaltningsarvode ekonomi	40 496	39 345
Panter och överlåtelse	10 658	8 237
Juridiska åtgärder	3 858	0
Övriga fastighetskostnader	11 605	13 221
	525 585	472 683
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	119 225
VA/Sanitet	0	62 500
Ventilation	0	13 625
Stammar	24 750	0
	24 750	195 350
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	550 335	668 033

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader	5 992	7 104
Summa	5 992	7 104

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	14 550 172	14 550 172
-Mark	8 317 940	8 317 940
	<u>22 868 112</u>	<u>22 868 112</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 388 097	-2 242 595
-Årets avskrivning enligt plan	-145 501	-145 502
	<u>-2 533 598</u>	<u>-2 388 097</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 334 514	20 480 015
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 400 000	11 000 000
Mark	19 800 000	21 600 000
	<u>32 200 000</u>	<u>32 600 000</u>
Bostäder	32 200 000	32 600 000
Lokaler	0	0
	<u>32 200 000</u>	<u>32 600 000</u>

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank, företagskonto	51 797	53 197
Swedbank, placeringskonto	839 936	819 425
Avräkningskonto Fastighetsägarna	777 270	597 577
Summa	1 669 003	1 470 199

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-17 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Catharina Buhrgard
Ordförande

Sebastian Lorentzon
Ledamot

Anna-Lena Johansson
Ledamot

Håkan Norelius
Ledamot

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

Tone Stenumgaard
Revisor

Birgitta Falk
Revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 1/1 – 31/12 2025

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Slättmarken 12
Organisationsnummer 769618 – 0145

Jag har som förtroendevald revisor granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Slättmarken 12 för verksamhetsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Bokföring och bokslut görs av Fastighetsägarna, föreningens branschorganisation, på uppdrag av föreningen.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

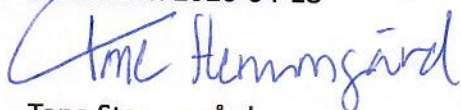
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mitt yttrande nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreningens resultat och balansräkning och disponerar resultatet enligt förslag i verksamhetsberättelsen.

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

Stockholm 2026-04-18



Tone Stenumgård

Av föreningen vald 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 driftskostnader, 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.