



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Sliparen



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sliparen med säte i Finspång org.nr. 725000-0333 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågaren 8	1956-01-01	1956

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	garageplatser	176
72	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 239
<b>Totalt 154 objekt</b>		<b>4 415</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 12 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tony Weissman	Ordförande	2024-04-27	
Örjan Nilsson	Ledamot	2025-05-07	
Lieselotte Creutz	Ledamot	2025-05-07	
Kasper Bonnevier	Ledamot	2025-05-07	
Sebastian Svensson	Ledamot	2024-04-27	
Richard Melchert	Suppleant	2025-05-07	
Tania Happamäki	Suppleant	2025-05-07	2025-05-08
Kajsa Lantz	Suppleant	2025-05-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Weissman, Sebastian Svensson, Richard Melchert samt Kajsa Lantz.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tony Weissman, Kasper Bonnevier och Sebastian Svensson.

Revisorer har varit: Sara Lundqvist revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mirsad Brkic (sammankallande) och Martin Arvidsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-05.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-08.

Föreningen har genomfört byte av samtliga tak  
Föreningen har genomfört OVK  
Tvätt av fasader  
Föreningen har köpt in tvättmaskiner, mangel och torkfläktar

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2024	Dragit in fiber till samtliga lägenheter
2024	Installerat 4st laddstolpar.
2020	Energideklaration
2020	Byte av värmeväxlare
2019	Installation av torktumlare
2019	OVK besiktning
2019	Byte och komplettering av stolpbelysning vid parkering
2017	Byte av vindskivor, takfotsbrädor, häng- och stuprännor
2017	Fasadtvätt
2015	Installation av radonsug i D-fastighet, Risings v 21
2015	Målning av källargångar och de badrums och klädkammarfönster som är original
2014	Relining av avloppsstammar
2008	Fasadtvätt
2005	Renovering av tvättstugor
2002	Nya balkonger

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av termostater på alla element 2026.  
Dra ut avstängningar till vattenledningarna.  
Dränering av alla husen.

## Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	323	269	231	184
Skuldsättning, kr/kvm	1 453	1 538	1 620	1 685	1 787
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 514	1 600	1 687	1 755	1 861
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	279	263	243	244	241
Årsavgifter, kr/kvm	803	803	711	664	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	823	820	724	704	689
Nettoomsättning, tkr	3 635	3 606	3 185	2 966	2 854
Resultat efter finansiella poster, tkr	374	796	692	505	359
Soliditet, %	49	47	42	39	35

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	153 000	0	0	153 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 692 997	0	-2 887	1 690 110
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 845 997</b>	<b>0</b>	<b>-2 887</b>	<b>1 843 110</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 093 831	795 921	2 887	4 892 639
Årets resultat, kr	795 921	-795 921	374 241	374 241
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 889 752</b>	<b>0</b>	<b>377 128</b>	<b>5 266 880</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 735 749</b>	<b>0</b>	<b>374 241</b>	<b>7 109 990</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 887 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 889 752
Årets resultat, kr	374 241
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 887
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 266 880</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 266 880</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 634 659	3 618 559
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 634 659</b>	<b>3 618 559</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 258 244	-1 986 829
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 247	-48 830
Personalkostnader	Not 5	-252 439	-156 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-469 351	-446 919
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 044 281</b>	<b>-2 638 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>590 378</b>	<b>979 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 646	4 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 783	-188 187
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-216 137</b>	<b>-184 008</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>374 241</b>	<b>795 921</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>374 241</b>	<b>795 921</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>374 241</b>	<b>795 921</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	9 226 711	6 716 508
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	114 645
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>9 226 711</b>	<b>6 831 153</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>9 226 711</b>	<b>6 831 153</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	5 273 775	7 536 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 085	48 104
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 316 859</b>	<b>7 584 485</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>5 316 859</b>	<b>7 584 485</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>14 543 571</b>	<b>14 415 638</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	153 000	153 000
Fond för yttre underhåll	1 690 110	1 692 997
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 843 110</b>	<b>1 845 997</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 892 639	4 093 831
Årets resultat	374 241	795 921
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>5 266 881</b>	<b>4 889 752</b>

### Summa Eget kapital

**7 109 990 6 735 749**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	0	1 378 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 378 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	6 416 000	5 406 000
Leverantörsskulder		252 722	217 526
Skatteskulder		-13 278	-7 678
Övriga kortfristiga skulder		144 725	158 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	633 411	527 969
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 433 580</b>	<b>6 301 889</b>

### Summa Skulder

**7 433 580 7 679 889**

### Summa Eget kapital och skulder

**14 543 571 14 415 638**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	590 378	979 929
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 351	446 919
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>469 351</b>	<b>446 919</b>
Erhållen ränta	8 267	-1 442
Erlagd ränta	-222 058	-181 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>845 938</b>	<b>1 243 743</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 476	-18 590
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	124 967	-6 038
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>104 491</b>	<b>-24 629</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>950 429</b>	<b>1 219 114</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 864 910	-114 645
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 864 910</b>	<b>-114 645</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-368 000	-368 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-368 000</b>	<b>-368 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 282 481</b>	<b>736 469</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 321 702</b>	<b>6 585 233</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 039 222</b>	<b>7 321 702</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	994 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

*Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.*

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 403 548	3 403 548
	Hyror garage och parkeringsplatser	210 465	195 493
	Hyror förbrukningsbaserad	259	0
	Hyror övrigt	21 097	31 155
	Övriga primära intäkter	21 990	12 417
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 657 359</b>	<b>3 642 613</b>
	Hysesbortfall	-22 700	-24 054
	<i>Summa</i>	<b>-22 700</b>	<b>-24 054</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 634 659</b>	<b>3 618 559</b>
		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-220 245	-208 264
	Snö och halk-bekämpning	-34 092	-48 402
	Reparationer	-379 272	-68 471
	Planerat underhåll	-56 887	-180 000
	El	-94 014	-80 661
	Uppvärmning	-707 864	-716 099
	Vatten	-430 353	-361 592
	Sophämtning	-68 315	-39 364
	Fastighetsförsäkring	-146 508	-159 038
	Kabel-TV och bredband	-28 613	-27 258
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-92 080	-97 680
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 258 244</b>	<b>-1 986 829</b>
		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-807
	Administrationskostnader	-22 558	-12 602
	Extern revision	-21 339	-20 775
	Övriga förvaltningskostnader	-20 351	-14 646
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-64 247</b>	<b>-48 830</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-154 000	-89 400
	Övriga arvoden	-31 800	-29 600
	Sociala avgifter	-59 960	-35 984
	Övriga personalkostnader	-6 678	-1 068
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-252 439</b>	<b>-156 052</b>
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 344 068	17 344 068
	Årets investering bygg	2 916 500	0
	Årets investering markanläggning laddstolpar	63 055	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>20 323 623</b>	<b>17 344 068</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 627 560	-10 180 641
	Årets avskrivningar	-469 351	-446 919
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 096 911</b>	<b>-10 627 560</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>9 226 712</b>	<b>6 716 508</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	24 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	131 000	157 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	77 000	71 000
	<i>Summa</i>	<b>30 208 000</b>	<b>32 028 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 200 000	11 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>11 200 000</b>	<b>11 200 000</b>
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 039 222	7 321 702
	Övriga fordringar	234 553	214 679
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>5 273 775</b>	<b>7 536 381</b>

**Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank AB	3,67%	2026-11-28	1 378 000	104 000
Swedbank AB	1,42%	2026-11-25	1 378 000	104 000
Swedbank AB	3,64%	2026-08-28	1 120 000	80 000
Swedbank AB	3,34%	2026-04-28	1 140 000	80 000
Stadshypotek AB	3,34%	2026-03-30	1 400 000	0
			<b>6 416 000</b>	<b>368 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 416 000
Kortfristig del	6 416 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	368 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 472 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank AB	3,67%	2026-11-28	1 378 000	104 000
Swedbank AB	1,42%	2026-11-25	1 378 000	104 000
Swedbank AB	3,64%	2026-08-28	1 120 000	80 000
Swedbank AB	3,34%	2026-04-28	1 140 000	80 000
Stadshypotek AB	3,34%	2026-03-30	1 400 000	0
			<b>6 416 000</b>	<b>368 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 416 000
Kortfristig del	6 416 000

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	302 051	284 851
Upplupna räntekostnader	17 102	20 377
Övriga upplupna kostnader	314 258	222 741
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>633 411</b>	<b>527 969</b>

Årsredovisningen har beslutats 2026-01-26

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sliparen, org.nr. 725000-0333

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sliparen för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Sliparen för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sliparen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Tony Weissman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 11:30:40



### Kasper Bonnevier

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 13:21:09



### Sebastian Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 12:09:42



### Lieselotte Creutz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 17:56:02



### Örjan Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 15:33:10



### Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 17:17:12



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sliparen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 17:14:30



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.