



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slussen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Runö 7:61	1990	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 86 bostadsrätter om totalt 5 528 kvm och 3 lokaler. Byggnadernas totalyta är 5 538 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Ragnar Lundell	Ordförande
Kaj-Åke Sparflo	Styrelseledamot
Helena Marie Caroline Lindén	Styrelseledamot
Sara Elisabeth Linde	Styrelseledamot
Henrik Liljeskog	Suppleant
Johan Sundahl	Suppleant

Valberedning

Melinda Novak

Margareta Lagerlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Helin Karam Extern revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Antagande nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Expansionskärl - Byte
- 2019** ● Staket uteplatser - Målning, lagning
Renovering träfflokal - Målning, golvläggning
Taktvätt - Alla fastigheter + carportar
Hissar - Renovering/uppgradering
Byte ljuskällor utebelysning - Byte/uppgradering
Ventilationssystem - Renovering/uppgradering
Kodlås på portarna mot gatan - Nymontage
Underhållsplan - Uppdaterat
Energideklaration - Obligatorisk
Brandskyddsgenomgång - Fastighet, soprum och träfflokal
- 2020** ● Servicecylindrar - låsbyte
Bokningssystem tvättstuga - Förenkla/digitalisera
Värmeväxlare - Byte
Träfflokal hall + badrum - Renovering/uppgradering
OVK - Obligatoriskt
Fasad carport - Lagning, ommålning/underhåll
Muttern Fasad - Ommålning/renovering
laddstolpar - uppgraderade till ladd möjlighet
Parkeringsräcken - Räta upp och reparera
Översyn tak - Kontroll/reparation/kembehandling
- 2021** ● Radonmätning - Obligatoriskt
Målning golv i undercentral - Ommålning
Fiberuppgradering - Winter bredband
- 2022** ● Parkering - Utökning gästparkering

- 2022 ● Frostsprängningar i fasader - Reparera
- 2022-2023 ● Tvättmaskiner och torktumlare - Byte pga slitage och ålder
- 2023 ● Stamspolning - Underhåll
Uppdatering av laddstolpar
Renovering av lek och uteplats
Målning av takfötter - Underhåll
- 2024 ● Renovering av trapphus - Underhåll
Renovering av lek och uteplats färdigställt
- 2025 ● OVK obligatoriskt
Besiktning av lek och uteplats genomförd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges bostadsrättscentrum
Fastighetsförvaltning	Sveriges fastighetsförvaltning AB
Fiber	Winther bredband
Hiss service	Skärgårdens hiss AB
Laddstationer	Aneo
Låneförmedlare	Finopti
Revisor	BoRevision i Sverige AB
Sommar och vinterskötsel	BBML
Städning	Städpoolen
Tvättstugeskötsel och service	Entema

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningen drabbades av en större vattenskada sommaren 2025. Denna är åtgärdad men ärendet pågår i försäkringsfrågan mellan vårt försäkringsbolag, Brandkontoret samt den boendes försäkringsbolag.

-En större hissreparation genomfördes för hissen på Slussbrovägen 53.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 109 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 426 330	4 325 576	4 233 205	4 404 669
Resultat efter fin. poster	-863 365	-1 718 308	-2 855 605	-691 640
Soliditet (%)	31	32	34	36
Yttre fond	286 500	400 000	400 000	630 075
Taxeringsvärde	89 109 000	85 512 000	85 512 000	85 512 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	834	718	695	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	86,6	90,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 782	7 781	7 781	7 809
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 765	7 765	7 765	7 792
Sparande / kvm totalyta, kr	9	-169	0	161
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	45	40	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	121	123	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	111	72	66
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	277	235	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	3,00	2,59	0,82
Räntekänslighet (%)	9,33	10,83	11,20	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 2 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet 2025 består till nästan 90% av avskrivningar och till strax över 10% av löpande kostnader.

Styrelsen kommer att kontinuerligt följa upp kostnads- och intäktsutveckling och vidtaga nödvändiga åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 602 524	-	-	13 602 524
Fond, yttre underhåll	400 000	-370 500	257 000	286 500
Kapitaltillskott	15 000 016	-	-	15 000 016
Balanserat resultat	-6 339 374	-1 347 808	257 000	-7 944 182
Årets resultat	-1 718 308	1 718 308	-863 365	-863 365
Eget kapital	20 944 858	0	-863 365	20 081 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 687 182
Årets resultat	-863 365
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-257 000
Totalt	-8 807 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	153 169
Balanseras i ny räkning	-8 654 378

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 426 331	4 325 576
Övriga rörelseintäkter	3	600	262 374
Summa rörelseintäkter		5 426 931	4 587 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 889 999	-3 656 276
Övriga externa kostnader	9	-291 300	-344 276
Personalkostnader	10	-254 960	-251 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-760 992	-768 718
Summa rörelsekostnader		-5 197 252	-5 020 271
RÖRELSERESULTAT		229 679	-432 320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 693	7 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 094 738	-1 293 061
Summa finansiella poster		-1 093 044	-1 285 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-863 365	-1 718 308
ÅRETS RESULTAT		-863 365	-1 718 308

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	63 426 296	64 162 868
Maskiner och inventarier	13	173 006	197 426
Summa materiella anläggningstillgångar		63 599 302	64 360 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 599 302	64 360 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 417	556 935
Övriga fordringar	14	335 541	327 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	177 168	178 837
Summa kortfristiga fordringar		553 126	1 062 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 219	36 074
Summa kassa och bank		36 219	36 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		589 345	1 098 936
SUMMA TILLGÅNGAR		64 188 647	65 459 230

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 602 540	28 602 540
Fond för yttre underhåll		286 500	400 000
Summa bundet eget kapital		28 889 040	29 002 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 944 182	-6 339 374
Årets resultat		-863 365	-1 718 308
Summa fritt eget kapital		-8 807 548	-8 057 682
SUMMA EGET KAPITAL		20 081 492	20 944 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	14 750 000
Summa långfristiga skulder		0	14 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	43 011 140	28 261 140
Leverantörsskulder		313 018	169 442
Skatteskulder		11 763	14 413
Övriga kortfristiga skulder		160 223	196 435
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	611 010	1 122 943
Summa kortfristiga skulder		44 107 154	29 764 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 188 647	65 459 230

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	229 679	-432 320
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	0	-252 120
Årets avskrivningar	760 992	768 718
	990 671	84 278
Erhållen ränta	1 693	7 073
Erlagd ränta	-1 149 257	-1 313 928
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-156 892	-1 222 577
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	540 776	-432 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-352 700	111 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 184	-1 543 745
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	600 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 184	-943 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	275 117	1 218 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	306 301	275 117

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slussen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
Maskiner	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 611 804	3 971 015
Hysesintäkter lokaler	500 000	32 916
Hysesintäkter p-plats	149 621	150 233
Hyror carport	134 592	133 028
Vatten, moms	2	0
Gemensamhetslokal	3 300	600
Påminnelseavgift	1 020	1 320
Dröjsmålsränta	3 465	0
Pantsättningsavgift	8 217	13 752
Överlåtelseavgift	10 253	21 255
Administrativ avgift	4 067	2 058
Vidarefakturerade kostnader	0	-600
Öres- och kronutjämning	-10	-1
Summa	5 426 331	4 325 576

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vinst avyttr anläggningstillgångar	0	252 120
Övriga intäkter	600	10 254
Summa	600	262 374

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	82 027	97 666
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 227	42 556
Fastighetsskötsel gård enl avtal	190 921	207 988
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 625	0
Larm och bevakning	6 901	49 749
Städning enligt avtal	133 535	152 510
Besiktningar	7 500	182 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	143 000	44 350
Brandskydd	0	6 244
Bevakning	110 280	25 710
Garage/parkering	82 306	60 334
Snöröjning/sandning	177 451	141 075
Serviceavtal	34 990	2 456
Mattvätt/Hyrmattor	35 001	14 556
Förbrukningsmaterial	15 516	1 324
Summa	1 069 279	1 029 018

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	45 374	0
Tvättstuga	8 745	16 064
Dörrar och lås/porttele	10 167	29 166
Övriga gemensamma utrymmen	26 584	0
VVS	68 443	1 456
Ventilation	8 009	0
Elinstallationer	45 554	29 175
Hissar	165 990	121 351
Mark/gård/utemiljö	4 200	4 520
Vattenskada	289 578	0
Summa	672 644	201 732

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	117 000	370 500
Ventilation	36 169	0
Summa	153 169	370 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	248 506	251 323
Uppvärmning	687 567	672 645
Vatten	459 591	612 948
Sophämtning/renhållning	239 333	205 424
Summa	1 634 997	1 742 340

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 360	92 813
Självrisk	11 999	0
Kabel-TV	33 788	0
Bredband	64 274	72 943
Fastighetsskatt	153 078	146 930
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	359 910	312 686

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 321	5 164
Tele- och datakommunikation	12 563	4 621
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	5 516	9 936
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	50 250
Styrelseomkostnader	7 193	8 175
Fritids och trivselkostnader	1 363	0
Föreningskostnader	20 226	26 651
Förvaltningsarvode enl avtal	140 236	135 318
Överlåtelsekostnad	14 406	30 089
Pantsättningskostnad	11 466	21 500
Administration	7 951	4 871
Konsultkostnader	23 280	47 499
Tidningar och facklitteratur	700	202
Bostadsrätterna Sverige	7 330	0
Summa	291 300	344 276

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	200 652	200 544
Arbetsgivaravgifter	54 308	50 456
Summa	254 960	251 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 094 774	1 288 946
Dröjsmålsränta	0	1 396
Kostnadsränta skatter och avgifter	-36	0
Övriga räntekostnader	0	2 718
Summa	1 094 738	1 293 061

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 078 978	77 511 860
Årets inköp	0	-432 882
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 078 978	77 078 978
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 916 110	-12 256 814
Årets avskrivning	-736 572	-659 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 652 682	-12 916 110
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 426 296	64 162 868
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 166 000</i>	<i>7 166 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 293 000	63 494 000
Taxeringsvärde mark	17 816 000	22 018 000
Summa	89 109 000	85 512 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	529 802	529 802
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	529 802	529 802
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-332 376	-307 956
Årets avskrivning	-24 420	-24 420
Utgående ackumulerad avskrivning	-356 796	-332 376
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	173 006	197 426

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	56 705	43 294
Övriga kortfristiga fordringar	8 754	44 754
Transaktionskonto	269 034	131 419
Borgo räntekonto	1 048	107 624
Summa	335 541	327 091

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	54 069	44 720
Förutbet fast skötsel	0	14 633
Förutbet försäkr premier	101 989	98 360
Förutbet kabel-TV	20 276	0
Förutbet bredband	234	20 441
Upplupna intäkter	600	683
Summa	177 168	178 837

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-08-31	2,35 %	12 525 000	12 525 000
Danske Bank	2026-09-30	2,35 %	15 736 140	15 736 140
Danske Bank	2026-09-30	2,49 %	14 750 000	14 750 000
Summa			43 011 140	43 011 140
Varav kortfristig del			43 011 140	28 261 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 011 140 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 106	488
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	688
Uppl kostn el	21 835	20 959
Uppl kostnad Värme	87 215	87 309
Uppl kostn kabel-TV	13 512	0
Uppl kostnad Extern revisor	46 910	45 910
Uppl kostn räntor	2 865	57 384
Uppl kostnad Sophämtning	-2 100	2 888
Förutbet hyror/avgifter	437 667	907 317
Summa	611 010	1 122 943

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 258 000	69 258 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 8% från 2026-01-01. Motivering till avgiftshöjning: Avgiftshöjningen görs för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och täcka ökade kostnader inom bland annat: - Drift och underhåll - Försäkringar - El, vatten, värme - Planerade underhåll enligt underhållsplanen - Uppbyggnad av ekonomisk buffert

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Österåker

Peter Ragnar Lundell
Ordförande

Helena Marie Caroline Lindén
Styrelseledamot

Kaj-Åke Sparflo
Styrelseledamot

Sara Elisabeth Linde
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Helin Karam
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 09:49

DOCUMENT ID:

BJHusLgJGI

ENVELOPE ID:

SJrdsLlkfx-BJHusLgJGI

DOCUMENT NAME:

Brf Slussen, 716421-0580 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

0b2753fe76edfd35cdc079861a190fb27eea9dd5348741cc74a5268c982ab629a899f80ce20ee363cc7bc0338cdd21db41e1007b85fc8c26cc10d6f4a80bdbbc

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kaj-Åke Sparflo kajakesparflo@yahoo.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:29 12.05.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.21.246
2. Peter Ragnar Lundell peter.lundell7@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 11:41 12.05.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
3. Sara Elisabeth Linde lindesara@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:55 12.05.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 91.198.92.131
4. Helena Marie Caroline Lin dén helenalinden7@gmail.co m	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:37 12.05.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.21.246
5. HELIN KARAM helin.karam@borevision.s e	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:46 13.05.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slussen, org.nr. 716421-0580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slussen för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Slussen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 09:49

DOCUMENT ID:

SkgrdjUxkMx

ENVELOPE ID:

BJHdsLe1Mx-SkgrdjUxkMx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Slussen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

307ab850eebf21b1fde4ca85b977ddd5bf933e3c838cfb8
d9f9635a1547a58d0e73dd72f9b68dd35e9622e4c8d36d
80180f1b56135a4a0846adb870d7fcf295a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELIN KARAM	Signed	13.05.2026 10:46	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.se	Authenticated	13.05.2026 10:44	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed