

Brf Sleipner nr 1
Org nr 778000-0639

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-09, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Birger Sjöberg	Ordförande	2026
Monica Blomkvist	Ledamot	2026
Pia Sohlberg	Ledamot	2026
Anita Sörensen	Suppleant	2026
Johan Johansson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört styrelsemöte.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-12.

Föreningens styrelse har sitt säte i Surahammar, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Magnus Engström från LR Redovisning Revision Mora AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 17 000 kr i arvode till styrelsen, och 10 000 kr i arvode till fastighetsskötare.

Föreningen äger fastigheten Surahammar 9:358 med 18 lägenheter om 2 rok på 57 m² på Kapellgatan 2 A-C i Surahammar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Nybyggnadsår 1948, värdeår 1948. Till fastigheten hör 1 garage samt 18 p-platser. Total boyta 1 026 kvm, lokalyta 29 kvm.

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring.

Föreningen är medlem i Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek. förening i Västerås.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade inför år 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	945 113	929 475	871 971	833 820
Resultat efter finansiella poster	kr	3 951	-56 256	16 573	156 284
Soliditet	%	34	33	42	42
Likviditet	%	307	280	363	343
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	884	866	811	779
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	884	866	811	
Skuldsättning per kvm	kr	2 935	2 986	2 035	2 076
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 018	3 071	2 093	2 135
Energikostnad per kvm	kr	320	306	268	278
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,4	3,5	2,6	2,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,4	3,5	2,6	
Sparande per kvm	kr	119	176	153	241
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,99	95,56	92,94	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 22 796 kr.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	100 000	606 126	996 671	-56 256
Reservering till yttre fond		211 000	-211 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-120 449	120 449	
Balansering av föregående års resultat			-56 256	56 256
Årets resultat				<u>3 951</u>
Belopp vid årets utgång	100 000	696 677	849 864	3 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	849 865
Årets resultat	<u>3 951</u>
	<u>853 816</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

14 000
<u>839 816</u>
<u>853 816</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	3 951
Dispositioner	<u>-14 000</u>
Årets resultat efter dispositioner	-10 049

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 710 677

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	945 113	929 475
Övriga rörelseintäkter		0	105
Summa rörelseintäkter		945 113	929 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-615 058	-539 740
Periodiskt underhåll	5	0	-120 449
Övriga externa kostnader	6	-68 532	-52 905
Arvoden och personalkostnader	7	-30 926	-31 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 287	-121 287
Summa rörelsekostnader		-835 803	-865 622
Rörelseresultat		109 310	63 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	31 268	38 745
Räntekostnader		-136 627	-158 959
Summa finansiella poster		-105 359	-120 214
Resultat efter finansiella poster		3 951	-56 256
Årets resultat		3 951	-56 256
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		3 951	-56 256
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	120 449
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-14 000	-211 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-10 049	-146 807

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 204 746	4 325 229
Inventarier, verktyg och installationer	10	806	1 610
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 205 552</u>	<u>4 326 839</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 850	1 850
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 850</u>	<u>1 850</u>
Summa anläggningstillgångar		4 207 402	4 328 689
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	11	2 201	627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 695	48 645
Klientmedel i SHB		660 126	592 474
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>714 022</u>	<u>641 806</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 000	3 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 000</u>	<u>3 000</u>
Summa omsättningstillgångar		719 022	644 806
Summa tillgångar		4 926 424	4 973 495

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		696 677	606 126
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>796 677</u>	<u>706 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		849 865	996 672
Årets resultat		3 951	-56 256
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>853 816</u>	<u>940 416</u>
Summa eget kapital		1 650 493	1 646 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 041 866	1 065 742
Summa långfristiga skulder		3 041 866	1 065 742
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	54 376	2 084 876
Leverantörsskulder		35 438	34 167
Skatteskulder		1 678	4 204
Övriga skulder	14	1 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 103	137 964
Summa kortfristiga skulder		234 065	2 261 211
Summa eget kapital och skulder		4 926 424	4 973 495

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	109 310	63 958
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	121 287	121 287
Erhållen ränta	3 518	12 845
Erhållna utdelningar	27 750	25 900
Erlagd ränta	-136 627	-158 959

125 238 **65 031**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-4 564	-2 368
Ökning/minskning leverantörsskulder	1 272	-7 954
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2 082	-7 108

Kassaflöde från den löpande verksamheten

124 028 **47 601**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 260 463
--	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **-1 260 463**

Finansieringsverksamheten

Nytt lån	0	1 057 000
Amortering av skuld	-54 376	-53 376

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-54 376 **1 003 624**

Årets kassaflöde

69 652 **-209 238**

Likvida medel vid årets början

595 474 **804 711**

Likvida medel vid årets slut

665 126 **595 473**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,43 %.

Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	907 200	888 300
Hyror parkering	32 400	32 400
Hyra garage	6 000	6 000
Övriga intäkter	11 213	7 075
	<hr/>	<hr/>
Brutto	956 813	933 775
Övriga vakanser parkering	-11 700	-4 300
Summa nettoomsättning	<u>945 113</u>	<u>929 475</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	77 216	88 573
Reparationer, löpande underhåll	78 897	18 886
Elavgifter	90 753	86 517
Uppvärmning	194 310	187 095
Vatten och avlopp	52 542	48 819
Renhållning	28 886	26 613
Försäkringar	44 600	42 299
Kabel-TV / Internet	19 520	20 727
Övriga fastighetskostnader *	10 012	4 719
Fastighetsavgift/fastighetskatt	18 322	15 492
Summa driftskostnader	<u>615 058</u>	<u>539 740</u>

* Övriga fastighetskostnader avser mattbolaget, inköp av skyltar, samt årsavgift för AddSecure skalskydd.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fasadtvätt	0	56 863
Skyddsrumsinventering och åtgärder	0	63 586
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>120 449</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 939	199
Kommunikation (porttelefon)	3 728	0
Porto	0	180
Revision	14 675	13 725
Föreningsmöten	647	1 055
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 290	33 160
Övriga förvaltningskostnader	8 653	3 986
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>68 532</u>	<u>52 905</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	16 999	17 000
Arvode övrigt (fastighetsskötare)	10 000	10 000
Sociala kostnader	3 927	4 241
Summa arvoden, personalkostnader	<u>30 926</u>	<u>31 241</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 423	12 842
Övriga ränteintäkter	95	3
Utdelning MBF	27 750	25 900
Summa finansiella intäkter	<u>31 268</u>	<u>38 745</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 954 918	3 694 455
Inköp/aktivering yttertak	0	1 260 463
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 954 918	4 954 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 309 035	-1 188 552
Årets avskrivningar	-120 483	-120 483
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 429 518	-1 309 035
Utgående planenligt värde	<u>3 525 400</u>	<u>3 645 883</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	679 346	679 346
Utgående planenligt värde	679 346	679 346
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 204 746</u>	<u>4 325 229</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 666 000	4 039 000
Taxeringsvärde mark	1 411 000	1 090 000
	<hr/>	<hr/>
	6 077 000	5 129 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 064 000	5 114 000
Lokaler	13 000	15 000
	<hr/>	<hr/>
	6 077 000	5 129 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	149 206	149 206
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 206	149 206
Ingående ackumulerade avskrivningar	-147 596	-146 792
Årets avskrivningar	-804	-804
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 400	-147 596
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>806</u>	<u>1 610</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	2 201	627
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 201</u>	<u>627</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	3,444	2026-03-28	2 030 500
Swedbank Hypotek	5,190	2027-09-24	1 065 742
Summa skulder till kreditinstitut			3 096 242
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-54 376
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 041 866
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 824 362

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 178 100	3 178 100
Summa ställda säkerheter	<u>3 178 100</u>	<u>3 178 100</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	1 470	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 470</u>	<u>0</u>

Brf Sleipner nr 1
778000-0639

15(15)

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-12.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Birger Sjöberg
Ordförande

Monica Blomkvist

Pia Sohlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Magnus Engström
Revisor - LR Redovisning Revision Mora AB

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

BIRGER SJÖBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-18 13:56:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BIRGER EDVARD SJÖBERG

Birger Sjöberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.233.111.60

MONICA BLOMKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-18 13:52:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA BLOMKVIST

Monica Blomkvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.255.242.139

PIA SOHLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-18 17:47:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA SOHLBERG

Pia Sohlberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.79.161.168

MAGNUS ENGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-19 07:00:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS ENGSTRÖM

Magnus Engström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.94.161.78