

Årsredovisning
för
BRF Sleipner 13
769602-8880

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Sleipner 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Sleipner 13.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behövs för att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 109 810 000 kr (varav mark 70 000 000).

Föreningen är skuldfri.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en inventering av fastighetens ventilation samt påbörjat åtgärder för att säkerhetsställa att föreningen uppnår godkänd ventilationsstandard.

Ett partiellt stambyte har genomförts i lägenhet A1201.

Fastigheten har skrivits upp med 15 000 000 kronor. Detta innebär att avskrivningarna på fastigheten ökat med 378 000 kronor jämfört med föregående år.

Föreningen har ändrat från att följa K2-regelverket till K3-regelverket. Detta innebär att fastigheteten delas upp i komponenter och varje komponent skrivs av efter den bedömda livslängden.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Andreas Turner	Ledamot	2026
Douglas Holmér	Ordförande	2026
Erik Sandberg von Perner	Ledamot	2026
Henrik Lundevall	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
My Bolin	Balansen HB	2026

Valberedning

Namn	Vald till
Saeed Tagavi	2026

Trädgårdsgruppen

Namn	Vald till
Malin Marohn	2026
Christian Marohn	2026
Carolina Franco de Johansson	2026

Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls den 19/5 2025. Under året har 4 protokollförda styrelsemöten hållits.

Medlemslägenheter: 32 st

BRF Lokal: 1 st

Överlåtelse under året: 7 st

Antal	Typ	Yta
32	Lägenheter	2 181 m ²
1	Lokal BRF	175 m ²
Totalt		2 356 m ²

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 597	1 513	1 452	1 405
Resultat efter finansiella poster	-584	-220	-66	-71
Soliditet (%)	99	98	98	98
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	171	127	132	98
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	246	229	202
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	672	612	588	568
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	95	95	95

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Fritt eget kapital resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 673 217	9 970 556	2 870 478	0	-6 758 573	21 755 678
Utnyttjande av fond för yttre underhåll			-210 322		210 322	0
underhåll			333 000		-333 000	0
Uppskrivning fastighet års resultat:				15 000 000		15 000 000
Årets avskrivning uppskrivning				-378 445	378 445	0
Årets resultat					-584 088	-584 088
Belopp vid årets utgång	15 673 217	9 970 556	2 993 156	14 621 555	-7 086 894	36 171 590

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 502 807
årets förlust	-584 088
	-7 086 895

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	329 430
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-87 713
i ny räkning överföres	-7 328 612
	-7 086 895

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 597 229	1 513 010
Övriga intäkter	3	17 799	1 897
		1 615 028	1 514 907
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 402 016	-1 323 591
Övriga externa kostnader	5	-155 840	-163 374
Personalkostnader	6	-999	-3 996
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 453	-326 792
		-2 249 308	-1 817 753
Rörelseresultat		-634 280	-302 846
Resultat från finansiella poster			
Övrig finansiell intäkt	7	9 810	9 585
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 434	74 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52	-1 185
		50 192	83 232
Resultat efter finansiella poster		-584 088	-219 614
Resultat före skatt		-584 088	-219 614
Årets resultat		-584 088	-219 615

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 660 259	19 165 306
Inventarier, verktyg och installationer	9	22 644	35 141
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	119 301
		33 682 903	19 319 748
Summa anläggningstillgångar		33 682 903	19 319 748
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 529	1 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	115 338	144 023
		116 867	145 597
<i>Kassa och bank</i>		2 807 700	2 652 864
Summa omsättningstillgångar		2 924 567	2 798 461
SUMMA TILLGÅNGAR		36 607 470	22 118 209

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 673 217	15 673 217
Andelskapital	187 500	187 500
Uppåtelseavgifter	9 783 056	9 783 056
Uppskrivningsfond	14 621 555	0
Fond för yttre underhåll	2 993 156	2 870 478
	43 258 484	28 514 251

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-6 502 807	-6 538 959
Årets resultat	-584 088	-219 615
	-7 086 895	-6 758 574

Summa eget kapital

36 171 589 **21 755 677**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	138 234	124 998
Aktuella skatteskulder	30 402	6 662
Övriga skulder	0	1 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 245	229 676

Summa kortfristiga skulder

435 881 **362 532**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 607 470 **22 118 209**

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-634 280	-302 847
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, avskrivningar	690 453	326 792
Erhållen ränta	40 434	74 832
Erhållen utdelning	9 810	9 585
Erlagd ränta	-52	-1 185
Betald inkomstskatt	23 740	-4 009

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

130 105 103 168

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	28 730	-28 034
Förändring av leverantörsskulder	13 236	-90 416
Förändring av kortfristiga skulder	36 372	-82 621

Kassaflöde från den löpande verksamheten

208 443 -97 903

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-53 607	-306 801
--	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-53 607 -306 801

Finansieringsverksamheten

Erhållna kapitaltillskott	0	187 500
---------------------------	---	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 187 500

Årets kassaflöde

154 836 -217 204

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 652 864	2 870 069
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 807 700 2 652 865

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har vissa poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att komponentavskrivning tillämpas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar och uppskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Fönster	13 år
Hiss	30 år
VA/värme	20 år
Stammar	50 år
Elsystem	70 år
Ventilation	30 år
Balkong/altan	20 år
Dörrar	30 år
Gem utrymmen	20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder, lokaler	1 526 309	1 442 090
Balkongtillägg	15 120	15 120
Kabel-TV	55 800	55 800
	1 597 229	1 513 010

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
2:a-handsavgift bostad	12 740	1 910
Övriga offentliga bidrag	5 088	0
Övriga ersättningar och intäkter	-29	-13
	17 799	1 897

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	53 268	52 710
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 155	47 196
Städning enligt avtal	47 904	46 692
Snöröjning	9 375	9 670
Sotning	8 788	8 125
Hiss-tillsyn enligt avtal	16 218	25 551
Funktionskontroll och serviceavtal	8 938	0
Förbrukningsmaterial	17 737	6 761
Summa	179 383	196 705
Reparationer		
Allmän reparation och underhåll fastigheten	56 536	193 026
OVK och underhåll/reparation ventilation	151 383	0
Lås och nycklar	3 217	1 935
Hisskostnader utöver avtal	49 032	16 822
Tvättstuga	19 139	5 442
Tomtmark och plantering	653	36 445
Summa	279 960	253 670
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	56 363	54 084
Fastighetsskatt	83 268	53 790
Kabel-TV	21 956	21 848
Bredbandskostnader	58 860	58 860
Telefoni	17 030	13 043
Summa	237 477	201 625
Taxebundna kostnader		
El	75 379	70 707
Fjärrvärme	422 660	415 835
Vatten och avlopp	103 599	92 891
Sophämtning	62 789	53 242
Återvinning och övrigt avfall	40 769	38 916
Summa	705 196	671 591
Totalt	1 402 016	1 323 591

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	23 500	17 125
Förvaltningsarvoden fastigheten	118 244	116 372
Konsultarvoden	0	10 000
Div övriga kostnader	14 096	19 877
	155 840	163 374

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode (retroaktivt från 2024)	999	3 996
	999	3 996
Totala styrelsearvoden	999	3 996

Not 7 Övrig finansiell intäkt

	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	9 810	9 585
	9 810	9 585

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 086 763	23 899 263
Nyanskaffningar	172 913	187 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 259 676	24 086 763
Ingående avskrivningar	-4 921 457	-4 607 162
Årets avskrivningar	-299 515	-314 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 220 972	-4 921 457
Årets uppskrivningar	15 000 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-378 445	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 621 555	0
Utgående redovisat värde	33 660 259	19 165 306
Taxeringsvärden byggnader	39 810 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	77 000 000
	109 810 000	111 000 000
Bokfört värde byggnader	23 835 997	9 341 044
Bokfört värde mark	9 824 262	9 824 262
	33 660 259	19 165 306

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 837	100 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 837	100 837
Ingående avskrivningar	-65 696	-53 199
Årets avskrivningar	-12 497	-12 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 193	-65 696
Utgående redovisat värde	22 644	35 141

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 301	0
Stambyte	0	119 301
Omklassificeringar	-119 301	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	119 301
Utgående redovisat värde	0	119 301

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	58 204	56 363
Fastighetsförvaltning	29 561	29 561
Fastighetsskötsel	4 480	4 439
Service och besiktning undercentral	9 385	8 938
Serviceavtal hiss	4 293	4 090
Kabel-TV	5 582	5 489
Upplupen ränteintäkt	3 833	6 237
Förutbetalad OVK	0	28 906
	115 338	144 023

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El kostnader	5 208	8 435
Fjärrvärme	55 806	54 352
Vattenförbrukning	17 311	15 654
Sophantering	10 366	7 460
Beräknad kostnad revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	0	1 446
Reparation hiss	24 964	0
Förutbetalda hyresintäkter	133 590	122 330
	267 245	229 677

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 808 000	6 808 000
	6 808 000	6 808 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Douglas Holmér
Ordförande

Andreas Turner

Erik Sandberg von Perner

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

My Bolin
Auktoriserad revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

DOUGLAS HOLMÉR

442a55f5-c061-4fb6-be30-8b40a77666a9 - 2026-04-20 15:53:32 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f53f5bf9-1f34-4797-a590-621d97d7b446 - SE

Andreas Terner

d6b0eb95-857c-4c36-8404-91bb89a417a7 - 2026-04-20 20:10:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 141d093a-8dda-4bf3-ba61-9cdc9ffd2075 - SE

ERIK SANDBERG VON PERNER

359bad91-877d-45cb-80f5-483d50f35461 - 2026-04-21 00:48:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a7affdf5-507a-4a79-b945-54a91fe1ab61 - SE

My Gudrun Maria Bolin

ec568c0c-b14b-4034-9554-b070ace82329 - 2026-04-21 17:52:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1f327970-6d08-4264-8a2b-2cd6882240e4 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende