

Årsredovisning

för

BRF Sleipner 6

716417-5841

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BRF Sleipner 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sleipner 6	1981	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 378 kvadratmeter.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2050.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	15	1	1	0

Föreningen har inga lokaler, garageplatser eller parkeringsplatser.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Lokalvård Monmeday Städservice AB
- Hissar Hissen AB
- Fjärrvärme Fastighetsägarna/ Stockholm Exergi
- Fastigheten försäkrad hos Brandkontoret

Föreningen har fiberbroadbandsuppkoppling via Telia.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Medlemslägenheterna som överlåtits under året är lägenhet 8, 10, 13, 17 och 18.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med 2024-05-28:

Tom Magnergård	Ledamot	Ordförande
Ove Åström	Ledamot	Kassör
Pirjo Vehanen	Ledamot	Sekreterare
Niklas Forsberg	Ledamot	Avgått under året
Lasse Hellsten	Ledamot	
Lena Lidberg	Ledamot	
Albert Siösteen	Ledamot	
David Svedenström	Suppleant	
Lana Suran	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av Tom Magnergård, Ove Åström och Pirjo Vehanen.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Laban Blosser, suppleant Gerald Karni.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2025..

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Installation avlopp	1925
Installation av fjärrvärme	1974
Rörstambyte	1975/1976
Omputsning av fasad	1987/1988
Renovering av trapphusen	1987/1988
Stammarna spolades	2004
Nya balkonger	2007/2008
Fönsterrenovering våning (2-5)	2010
Ny fjärrvärmeanläggning och tryckstegringspump	2011
Fönsterrenovering bottenvåning+ plan 1	2011
Säkerhetsdörrar (26st)	2012
Ny tvättmaskin och torkskåp	2012
Balkongbesiktning	2013
Ny torktumlare	2013
Sotning fungerande eldstäder samt rengöring ventilation	2015
Totalrenovering tvättstuga, inkluderat	2015
- Ny torktumlare och ny tvättmaskin	
- Ommålning	
- Nytt elskåp (vippsäkringar)	
- Avloppsrenovering	
Spaltventiler installerades i samtliga kök	2015
Rengöring och ommålning av yttertak	2015
Stamspolning	2016
Inga större arbeten utförda, åtgärd trappbelysning	2018
Målning yttre fönsterramar och fönsterbleck	2019
Målning sophustak	2019
Renovering entrédörr	2019
Bättringsmålning entré	2019
Genomförd energideklaration	2019
Installation av rättstopp i källaren	2020
Stamspolning och besiktning avloppsstammar	2020
Garantibesiktning / kompletteringsmålning yttertak	2020
Sotning	2020
Partiellt byte takfläktar vindslägenheter	2021
Spolning av gårdsbrunnar	2021
Installation av ventilationsgaller i källaren	2021
Gårdsrenovering och förbättrad cykelparkering	2021
Trappramp vid entré	2023
Byte av avloppsstammar i källaren	2023
Bättringsmålning vid entré	2023
Stamspolning	2024
Sotning och brandskyddskontroll	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Två städgångar genomfördes, en på hösten och en under våren.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	860	856	730	676	645
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-105	-92	-166	-154	-269
Soliditet (%)	93	94	94	96	97
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	624	622	529	489	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	0	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	10	19	-20	0	0
Räntekänslighet (%)*	0	0	0	0	0
Energikostnad (kr)*	295	291	262	249	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	96	98	98	98	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Upplysning vid negativt resultat

Det negativa resultatet grundar sig i en oväntad ökad energikostnad samt höjda priser från leverantörer.

Årsavgifter

Brf. Sleipner 6 genomförde en avgifterna med 20% från och med första kvartalet 2024 för att möta de ökade energi- och leverantörskostnaderna. Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad, men styrelsen ser på potentiell avgiftssänkning vid ett möjligt nytt energiavtal med betydande kostnadssänkning.

Uppgiftsskyldighet

Föreningen har inte haft några större renoveringsarbeten under 2025 och inte planerade för 2026. Föreningen har inga lån.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	2 361 431	0	0	2 361 431
Kapitaltillskott	499 730	0	0	499 730
Upplåtelseavgift	7 405 313	0	0	7 405 313
Fond för yttre underhåll	804 889	0	89 050	893 939
Ansamlad förlust	-4 406 984	-92 437	-89 050	-4 588 471
Årets resultat	-92 437	92 437	-104 675	-104 675
Summa eget kapital	6 571 942	0	-104 675	6 467 267

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 588 471
årets förlust	-104 675
	-4 693 146

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	89 050
i ny räkning överföres	-4 782 196
	-4 693 146

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	859 898	856 468
Övriga rörelseintäkter	2	32 513	20 855
Summa rörelseintäkter		892 411	877 323
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-502 847	-565 488
Driftskostnader	4	-267 307	-204 094
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-80 045	-81 509
Personalkostnader	6	-58 800	-56 794
Avskrivningar	7	-118 518	-118 688
Summa rörelsekostnader		-1 027 517	-1 026 573
Rörelseresultat		-135 106	-149 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 431	56 813
Summa finansiella poster		30 431	56 813
Resultat efter finansiella poster		-104 675	-92 437
Årets resultat		-104 675	-92 437

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 753 475	4 871 993
Summa materiella anläggningstillgångar		4 753 475	4 871 993
Summa anläggningstillgångar		4 753 475	4 871 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		123 219	130 445
Övriga fordringar		2 907	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 850	61 288
Summa kortfristiga fordringar		208 976	192 331
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 987 779	1 915 323
Summa kassa och bank		1 987 779	1 915 323
Summa omsättningstillgångar		2 196 755	2 107 655
SUMMA TILLGÅNGAR		6 950 230	6 979 648

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 766 744	9 766 744
Förlagsinsatser		499 730	499 730
Fond för yttre underhåll		893 939	804 889
Summa bundet eget kapital		11 160 413	11 071 363
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 588 471	-4 406 984
Årets resultat		-104 675	-92 437
Summa ansamlad förlust		-4 693 146	-4 499 421
Summa eget kapital		6 467 267	6 571 942
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 501	62 698
Skatteskulder		4 087	5 765
Övriga skulder		0	1 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		399 375	337 509
Summa kortfristiga skulder		482 963	407 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 950 230	6 979 648

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-104 675	-92 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		118 518	118 688
Betald skatt		-3 987	12 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 856	38 273
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 226	-529
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 562	-8 582
Förändring av leverantörsskulder		16 803	-22 285
Förändring av kortfristiga skulder		60 132	22 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten		72 455	28 985
Årets kassaflöde		72 455	28 985
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 915 323	1 886 339
Likvida medel vid årets slut		1 987 779	1 915 323

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt föreningens underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Tvättstuga	10,00
Fönsterrenovering	5,00
Värme UC	6,67
Säkerhetsdörrar	5,00

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	859 898	856 468
	859 898	856 468

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Medlemmarna betalar själva för hushållsel och bredbands-abonnemang.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pantavgift	10 216	2 866
Andrahandsuthyrningar	16 899	14 923
Övriga ersättningar och intäkter	3 000	723
Utdelning Brandkontoret	2 398	2 343
	32 513	20 855

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-23 651	-69 577
El	-56 301	-48 256
Värme	-261 594	-269 575
Vatten och avlopp	-88 399	-83 064
Sophämtning/renhållning	-72 902	-95 016
	-502 847	-565 488

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-36 828	-37 803
Hisservice	-5 350	-6 546
Entrémattor	-6 172	-5 458
Övriga fastighetskostnader	-16 876	-15 694
Fastighetsförsäkring	-46 875	-44 868
Kabel-tv	-37 925	-45 124
Fastighetsskatt	-44 824	-42 380
Funktionskontr fjärrvärme	-9 983	-2 471
Snöröjning	-5 000	-3 750
Obl besiktningskost OVK	-23 530	0
Bredband	-33 944	0
	-267 307	-204 094

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-999	-999
Fastighetsförvaltning	-65 180	-64 172
Möteskostnader	-5 120	-6 184
Bankkostnader	-2 909	-3 548
Föreningsavgift	-5 773	-5 681
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-64	-925
	-80 045	-81 509

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode exklusive soc.avg	-44 742	-43 600
Sociala avgifter	-14 058	-13 700
Justering styrelse och revisionsarvode från tidigare år*	0	506
	-58 800	-56 794

* Bortbokning av reserverade upplupna kostnader från 2017-2018 avseende revisionskostnad och styrelsearvode.

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-49 000	-49 000
Ombyggnad	-69 518	-69 688
	-118 518	-118 688

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	6 229 133	6 229 133
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 229 133	6 229 133
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 697 118	-1 648 118
Årets avskrivningar enligt plan	-49 000	-49 000
Utgående avskrivning enligt plan	-1 746 118	-1 697 118
Planenligt restvärde vid årets slut	4 483 015	4 532 015
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 600 000	20 000 000
Mark	41 000 000	45 000 000
	63 600 000	65 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	63 600 000	65 000 000
Lokaler	0	0
	63 600 000	65 000 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	1 404 822	1 404 822
Nyanskaffningar	0	0

Utgående anskaffningsvärde	1 404 822	1 404 822
-----------------------------------	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 064 844	-995 156
Årets avskrivningar enligt plan	-69 518	-69 688

Utgående avskrivning enligt plan	-1 134 362	-1 064 844
---	-------------------	-------------------

Planenligt restvärde vid årets slut	270 460	339 978
--	----------------	----------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	4 483 015	4 532 015
Ombyggnad	270 460	339 978

4 753 475	4 871 993
------------------	------------------

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	0	0
	0	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 3 maj 2026
Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Tom Magnergård
Ordförande

Pirjo Vehanen
Sekreterare

Ove Åström
Kassör

Lasse Hellsten

Lena Lidberg

Albert Siösteen

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

Laban Blossé
Revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 59-202605041003-799926.pdf

Storlek: 224481 bytes

Hashvärde SHA256:

1561d8d50e8846462965ac4d99f1c483d955a0a725a6f1845c755c7a07dd8b12

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 7:

PIRJO VEHANEN

Signerad med BankID 2026-05-04 10:08 Ref: 019df207-79b1-7932-ae12-15379031870d

OVE ÅSTRÖM

Signerad med BankID 2026-05-04 10:08 Ref: 019df208-19a1-7643-aeb8-52957b57feca

LASSE HELLSTEN

Signerad med BankID 2026-05-04 12:12 Ref: 019df279-cdc5-7248-8255-6506852c0327

Tom Waldemar Magnergård

Signerad med BankID 2026-05-04 18:26 Ref: 019df3cf-b877-720f-9684-6f965ea370cf

Lena Christina Lidberg

Signerad med BankID 2026-05-05 17:02 Ref: 019df8a8-a750-7329-a46f-df21fb0b13a7

ALBERT SIÖSTEEN

Signerad med BankID 2026-05-06 10:45 Ref: 019dfc76-79bf-7eab-ab9d-da70dd0a95c4

LABAN BLOSSE

Signerad med BankID 2026-05-06 15:53 Ref: 019dfd90-cc44-7bd5-87dd-69b68c51ff7a