

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SLUSSEN

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SLUSSEN

Tid: Tisdagen den 26 maj 2026, kl. 18:00

Lokal: Naturens hus

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Slussen
Org nr 769631-4702

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 2025-05-27, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bengt Wahlstedt	Ordförande	2026
Anders Ode	Ledamot	2027
Jeanette Johansson	Ledamot	2027
Pär Björkholm	Ledamot	2027
Håkan Löfstedt	Ledamot	2026
Kristina Billstrand Rynning	Suppleant	2026
Niclas Tenselius	Suppleant	2026
Marina Törnmarck	Suppleant	2027
Eva Ahremalm	Suppleant	2027

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-09-23.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp i arvode till styrelsen, att fritt fördela mellan sig.

Föreningen äger fastigheten Slussen 7 i Örebro kommun. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, total boarea om ca 4 533 kvm. Föreningen disponerar även över 48 parkeringsplatser.

Föreningens fastighet har värdeår 2018 och är därmed befriad från fastighetsavgift för bostadsdelen de första 15 åren fr.o.m. värdeåret, därefter ugår full fastighetsavgift.

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning omfattar utfart på Oljevägen samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende värmeanläggning i undercentral. Föreningens fastighet belastas av servitut avseende ledningsrätt för dagvattenledning, fjärrkylledning samt sopbils rätt att köra över fastigheten.

Under räkenskapsåret har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen som nu sträcker sig t.o.m. år 2075. Det totala investerings- och underhållsbehovet uppgår enligt underhållsplanen till 37,2 mnkr i dagens penningvärde.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa, ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

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

Föreningen har avtal med Egryds om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet under året

Styrelsen har under året arbetat med löpande förvaltning och verksamhetsfrågor av olika karaktär med syfte att skapa en ekonomisk stabil förening och ett väl fungerande boende för föreningens medlemmar med värme, trivsel, gemenskap och god ton.

- **Implementering av Boappa som föreningens kommunikations APP. Med ett strålande resultat.**

Under våren 2025 har föreningen infört en digital kommunikations APP och webb för information, kommunikation, bokning av Orangeriet och dokumentation. Syftet är att underlätta kommunikation för både styrelse och mellan medlemmar och att skapa bättre gemenskap utanför sociala media.

- **Stamspolningen**

Föreningen har genomfört en omfattande stamspolning med anledning av ett stopp i en av huvudstammarna. Samtliga huvudstammar blev genomspolade och därefter filmade.

- **Problemlösningar med portar som ständigt strular.**

Mycket resurser har lagts på föreningens portar som under 2025 varit ett återkommande problem. Föreningen har Certego som förvaltare av vår portmekanism och låsfunktion.

- **Städ- och gemenskapsdagar under 2025**

Föreningen har samlat medlemmar vid två tillfällen under året (vår och höst) för att gemensamt fixa och göra fint i föreningens grönytor, häckklippning och städning av cykelförråd och andra gemenskapsytor så som orangeriet, soprum m m. Det har kommit många och det har varit uppskattat av de som deltagit. Städ dagarna har avslutats runt lunchtid med att föreningen har bjudit på korvgrillning och fika.

- **Orangeriet**

Orangeriet i all sin prakt med citronträd och andra växter har under 2025 varit väl nyttjat av många av våra medlemmar vilket är fantastiskt kul. Bokning av orangeriet för samkväm och fest görs sedan hösten 2025 digitalt i föreningens Boappa.

- **Amortering och omplacering av lån**

Föreningen har med anledning av god ekonomi kunnat gjort en extra amortering på 300 tkr av föreningens nuvarande lån. Omplacering av ett lån gjordes 31 december 2025. Lånet placerades då som 3-årigt lån med 2,94% ränta.

- **Årsavgifter**

Föreningen höjde årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2025-01-01. Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete att höja årsavgifterna med 2,5 % fr.o.m. 2026-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	4 446 243	4 299 336	4 162 534	3 931 419
Resultat efter finansiella poster	kr	-92 203	-632 690	-6 314	-167 055
Resultat exkl. avskrivningar	kr	1 353 106	822 258	1 443 467	1 242 908
Soliditet	%	78	78	77	77
Likviditet	%	98	77	74	61
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	783	760	711	677
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	882	853	816	
Skuldsättning per kvm	kr	10 403	10 612	10 756	10 976
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 403	10 612	10 756	10 976
Energikostnad per kvm	kr	221	207	196	211
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,3	14,0	15,1	16,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,8	12,4	13,2	
Sparande per kvm	kr	290	225	314	274
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,07	89,93	87,27	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning 91 936 kr och försäkringsskadekostnader 2 544 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än det redovisade resultatet. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

En nyproducerad fastighet innebär högre avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Föreningens skuldsättning per kvm bostadsrätt är på en högre nivå, vilket är rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts. Kommande låneomsättning kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not 14 Skulder till kreditinstitut. Framtid avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	95 282 000	74 853 000	1 030 375	-501 497	-632 690
Reservering till yttre fond			544 000	-544 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-198 435	198 435	
Balansering av föregående års resultat				-632 690	632 690
Årets resultat					-92 203
Belopp vid årets utgång	95 282 000	74 853 000	1 375 940	-1 479 752	-92 203

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 479 752
Årets resultat	-92 203
	-1 571 955

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	388 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-48 861
I ny räkning balanseras	-1 911 094
	-1 571 955

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-92 203
Dispositioner	-339 139
Årets resultat efter dispositioner	-431 342

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 715 079
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 446 243	4 299 336
Övriga rörelseintäkter		91 936	0
Summa rörelseintäkter		4 538 179	4 299 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 070 340	-1 968 160
Periodiskt underhåll	5	-48 861	-198 435
Övriga externa kostnader	6	-206 658	-207 907
Arvoden och personalkostnader	7	-110 078	-107 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 445 309	-1 454 948
Summa rörelsekostnader		-3 881 246	-3 937 315
Rörelseresultat		656 933	362 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 814	13 465
Räntekostnader		-757 950	-1 008 176
Summa finansiella poster		-749 136	-994 711
Resultat efter finansiella poster		-92 203	-632 690
Årets resultat		-92 203	-632 690
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-92 203	-632 690
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		48 861	198 435
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-388 000	-544 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-431 342	-978 255

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	216 283 429	217 695 888
Inventarier, verktyg och installationer	10	33 697	59 297
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	165 188	165 188
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>216 482 314</u>	<u>217 920 373</u>
Summa anläggningstillgångar		216 482 314	217 920 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 986	36
Övriga fordringar	12	175 495	277 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 917	135 839
Klientmedel i SHB	13	1 484 001	1 018 020
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 823 399</u>	<u>1 431 564</u>
Summa omsättningstillgångar		1 823 399	1 431 564
Summa tillgångar		218 305 713	219 351 937

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		170 135 000	170 135 000
Fond för yttre underhåll		1 375 940	1 030 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>171 510 940</i>	<i>171 165 375</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 479 752	-501 497
Årets resultat		-92 203	-632 690
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 571 955</i>	<i>-1 134 187</i>
Summa eget kapital		169 938 985	170 031 188
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	30 150 000	0
Summa långfristiga skulder		30 150 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	17 005 000	48 105 000
Leverantörsskulder		244 683	216 498
Övriga skulder	16	196 468	227 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		770 577	771 479
Summa kortfristiga skulder		18 216 728	49 320 749
Summa eget kapital och skulder		218 305 713	219 351 937

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	656 933	362 021
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 445 309	1 454 948

Erhållen ränta	8 814	13 465
Erlagd ränta	-757 950	-1 008 176

1 353 106	822 258
------------------	----------------

Ökning/minskning kundfordringar	-2 986	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	77 131	-153 887
Ökning/minskning leverantörsskulder	28 185	-9 057
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-32 206	-89 948

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 423 230	569 366
---	------------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 250	-90 000
--	--------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 250	-90 000
---	---------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-950 000	-650 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	-650 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	465 980	-170 634
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 018 020	1 188 654
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 484 000	1 018 020
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Passersystem	10 år	(t.o.m. år 2032)
Elmätare	10 år	(t.o.m. år 2030)
Laddstolpar (omg 1)	15 år	(t.o.m. år 2035)
Laddstolpar (omg 2)	15 år	(t.o.m. år 2036)
Laddstolpar (omg 3)	15 år	(t.o.m. år 2036)
Laddstolpar (omg 4)	15 år	(t.o.m. år 2038)
Lekstuga	5 år	(t.o.m. år 2025)
Pergola	5 år	(t.o.m. år 2024)
Staket	5 år	(t.o.m. år 2027)

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.

Årsavgifts andel i procent

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	3 549 780	3 446 448
Hyror parkering	437 500	418 350
Vattenavgifter (IMD)	58 861	58 114
Elavgifter (IMD)	202 672	176 364
Kabel-TV avgifter	185 364	185 364
Övriga intäkter	17 366	11 596
Brutto	4 451 543	4 296 236
Hyresförluster vakanser parkering	-5 300	3 100
Summa nettoomsättning	<u>4 446 243</u>	<u>4 299 336</u>

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

Årsavgiften för el och varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	300 664	308 979
Reparationer, löpande underhåll	374 176	325 267
Elavgifter	360 481	312 743
Uppvärmning	495 435	500 885
Vatten och avlopp	145 654	124 084
Renhållning	144 981	146 530
Försäkringar	52 702	52 363
Kabel-TV / Internet	179 202	179 516
Övriga fastighetskostnader	17 044	17 793
Summa driftskostnader	2 070 339	1 968 160

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Filmning/spolning	48 861	0
OVK	0	41 070
Varmvattenberedare	0	36 750
Filter	0	50 361
Byte dörrautomatik	0	70 254
Summa periodiskt underhåll	48 861	198 435

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyra av maskiner	0	389
Övriga hyreskostnader	5 982	6 344
Förbrukningsinventarier	7 357	12 830
Kontorsmaterial	0	1 399
Kommunikation	15 820	12 342
Revision	28 400	29 450
Föreningsmöten	22 899	30 977
Ekonomisk och administrativ förvaltning	69 905	67 610
Övriga förvaltningskostnader	30 555	22 226
Konsultarvoden	1 244	0
Övriga externa tjänster	18 187	18 030
Medlems- och föreningsavgifter	6 310	6 310
Summa övriga externa kostnader	206 659	207 907

Not 7

Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	88 200	85 950
Sociala kostnader	21 878	21 915
Summa arvoden, personalkostnader	<u>110 078</u>	<u>107 865</u>

Not 8

Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 029	12 142
Övriga ränteintäkter	785	1 323
Summa finansiella intäkter	<u>8 814</u>	<u>13 465</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 306 272	163 228 772
Inköp laddboxar (exkl. moms)	0	155 000
Bidrag Naturvårdsverket (laddboxar)	7 250	-77 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 313 522	163 306 272
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 324 339	-6 905 148
Årets avskrivningar	-1 419 709	-1 419 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 744 048	-8 324 339
Utgående planenligt värde	<u>153 569 474</u>	<u>154 981 933</u>
 Mark	 62 713 955	 62 713 955
Utgående planenligt värde	62 713 955	62 713 955
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>216 283 429</u>	<u>217 695 888</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	28 000 000
	132 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	132 000 000	134 000 000
	132 000 000	134 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	178 782	178 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 782	178 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 485	-83 728
Årets avskrivningar	-25 600	-35 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 085	-119 485
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	 <u>33 697</u>	 <u>59 297</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	165 188	152 688
- Inköp (planerad balkonginglasning)	0	12 500
Utgående anskaffningsvärden	165 188	165 188
Redovisat värde	<u>165 188</u>	<u>165 188</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	64 781	64 022
Moms	522	38 750
Avläsning el & varmvatten medlemmar (aug-dec)	110 192	97 397
Bidrag Naturvårdsverket (laddboxar)	0	77 500
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>175 495</u>	<u>277 669</u>

Not 13 Klientmedel i SHB

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Klientmedelskonto via MBF	1 484 001	1 018 020
Redovisat värde	<u>1 484 001</u>	<u>1 018 020</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,52	2027-09-30	15 350 000
Stadshypotek	2,94	2028-12-30	15 450 000
Stadshypotek	0,99	2026-09-30	16 355 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 155 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-650 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 355 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			30 150 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			43 905 000

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	55 155 000	55 155 000
Summa ställda säkerheter	55 155 000	55 155 000

Not 16 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	0	19 500
Sociala avgifter	0	15 332
Skuld entreprenörer (avräkning JM)	192 940	192 940
Skulder till MBF	3 528	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>196 468</u>	<u>227 772</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-22.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Bengt Wahlstedt
Ordförande

Anders Ode

Håkan Löfstedt

Jeanette Johansson

Pär Björkholm

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

BENGT WAHLSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 12:32:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Wahlstedt

Bengt Wahlstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.238.5.194

ANDERS ODE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-26 10:06:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Johan Ode

Anders Ode

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.232.31.208

HÅKAN LÖFSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 14:19:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Löfstedt

Håkan Löfstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.103.185.10

PÄR BJÖRKHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-24 11:12:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pär Björkholm

Pär Björkholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.234.203.101

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-26 12:35:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jeanette Margaretha Johansson

Jeanette Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.103.203.250

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 14:32:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.94



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slussen, org.nr 769631-4702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slussen för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Slussen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 14:33:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.94