

Årsredovisning 2025

Brf Slussporten

769636-6405



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slussporten

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-14 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för p-platser som hyrs ut till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kolonilotten 2	2020	Örebro

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 539 m².

Antal öppna parkeringsplatser är 57 varav 35 parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsrum. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning. På föreningens tomtmark finns miljörum för sophantering.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med tillhörande belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelsens sammansättning

Roger Holmström	Ordförande
Jens Isemo	Styrelseledamot
Markus Hedlund	Styrelseledamot
Michael Frank	Styrelseledamot
Mona Dellgar	Styrelseledamot
Lars Åström	Styrelsesuppleant
Ronza Hadad	Styrelsesuppleant

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning.

Firmateckning

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

Revisorer

Huvudansvarig revisor är William Sjöberg på BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	Egeryds Fastighetsförvaltning AB
Elnät	EON
Elförbrukning	EON
Fjärrvärme	EON
Vatten/Avlopp/Sophantering	Örebro kommun
Bredband & TV	Telia AB
Återvinning & Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Fastighetslån	Nordea Hypotek AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision	BRF-exp. i Uppsala och Sthlm. AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför verksamhetsåret 2025 höjdes avgifterna med 2% och hyran för en parkeringsavgift sänktes med 150kr per plats oavsett om det var en vanlig parkeringsplats på mark eller en parkeringsplats med laddmöjlighet. Och inför verksamhetsåret 2026 har avgifterna höjts med 3%. Ett av föreningens tre större lån förhandlades om till en lägre ränta än tidigare.

Det ekonomiska resultatet för verksamhetsåret 2025 hamnade på -520 tkr att jämföra med motsvarande budget på -675 tkr. Det milda vädret bidrog positivt till lägre kostnader för el och värme samt vinterunderhåll.

Den sammantagna bedömningen är att föreningen har en stabil och bra ekonomi och en god likviditet.

Övriga uppgifter

Styrelsen yttrade sig under året på de planer på byggnationer som finns på CV-området. I grunden var vi positiva, men betonade bland annat buller- och trafikproblem under byggnationerna. Under året anslöt sig föreningen till "Grannsamverkan". Detta efter att vi ville agera efter inbrott på vindsutrymme. Styrelsen gav tillstånd till staketbygge under året och har då försökt hålla ett enhetligt uttryck på dessa staket. Det ledde till att ett tidigare uppfört staket anpassades till just detta uttryck. Femårsbesiktning har genomförts på första etappen (Cv-gatan 101+105+109).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 551 959	5 567 255	5 169 593	4 731 607
Resultat efter fin. poster	-520 277	-520 789	-461 788	-411 451
Soliditet (%)	76	76	75	75
Yttre fond	546 768	380 598	214 428	48 258
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	901	851	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	89,6	88,4	87,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadstät, kr	12 015	12 066	12 252	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 015	12 066	12 252	-
Sparande / kvm totalyta, kr	220	220	226	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	102	116	124	172
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	83	104	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	24	21	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	223	249	257
Räntekänslighet (%)	13,09	13,40	14,37	16,51

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 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Avskrivningar belastar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Som framgår av kassaflödesanalysen visar föreningen ett positivt kassaflöde trots det negativa resultatet. Föreningen har från den 1 januari 2026 höjt årsavgiften exklusive bredband och varmvatten med 3%. Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	123 861 000	-	-	123 861 000
Upplåtelseavgifter	89 479 000	-	-	89 479 000
Fond, yttre underhåll	380 598	-	166 170	546 768
Balanserat resultat	-1 084 187	-520 789	-166 170	-1 771 147
Årets resultat	-520 789	520 789	-520 277	-520 277
Eget kapital	212 115 621	0	-520 277	211 595 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 771 147
Årets resultat	-520 277
Totalt	-2 291 424

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	166 170
Balanseras i ny räkning	-2 457 594
	-2 291 424

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	5 551 959	5 567 255
Summa rörelseintäkter		5 551 959	5 567 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 371 832	-2 514 590
Övriga externa kostnader	7	-196 641	-220 014
Personalkostnader	8	-112 203	-110 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 737 384	-1 737 384
Summa rörelsekostnader		-4 418 060	-4 582 677
RÖRELSERESULTAT		1 133 899	984 578
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 309	3 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 657 485	-1 508 561
Summa finansiella poster		-1 654 177	-1 505 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-520 277	-520 789
ÅRETS RESULTAT		-520 277	-520 789

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	276 177 232	277 882 924
Maskiner och inventarier	10	243 014	274 706
Summa materiella anläggningstillgångar		276 420 246	278 157 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		276 420 246	278 157 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 988
Övriga fordringar	11	2 617 180	1 886 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	202 857	190 605
Summa kortfristiga fordringar		2 820 037	2 081 843
Kassa och bank			
Kassa och bank		35	35
Summa kassa och bank		35	35
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 820 072	2 081 879
SUMMA TILLGÅNGAR		279 240 318	280 239 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 340 000	213 340 000
Fond för yttre underhåll		546 768	380 598
Summa bundet eget kapital		213 886 768	213 720 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 771 147	-1 084 187
Årets resultat		-520 277	-520 789
Summa fritt eget kapital		-2 291 424	-1 604 977
SUMMA EGET KAPITAL		211 595 344	212 115 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	43 823 990	44 038 050
Summa långfristiga skulder		43 823 990	44 038 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	22 725 561	22 794 691
Leverantörsskulder		255 717	255 120
Övriga kortfristiga skulder	14	0	209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	839 707	1 035 818
Summa kortfristiga skulder		23 820 985	24 085 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 240 318	280 239 509

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 133 899	984 578
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 737 384	1 737 384
	2 871 283	2 721 962
Erhållen ränta	3 309	3 193
Erlagd ränta	-1 840 723	-1 508 561
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 033 869	1 216 595
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	182 710	-86 797
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 485	-61 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 204 094	1 068 694
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 500
Amortering av lån	-283 190	-1 040 641
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-283 190	-1 033 141
ÅRETS KASSAFLÖDE	920 904	35 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 434 267	1 398 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 355 171	1 434 267

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slussporten 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare räkenskapsår.

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	120 år
Installationer	10 år

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

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	4 796 220	4 702 152
Schablon laddning el p-plats	59 045	68 797
Hysesintäkter p-plats	370 575	420 700
Hysesintäkter förråd	16 800	16 800
Intäkter internet	198 000	198 000
Varmvatten	90 514	88 809
El	8 319	5 192
Övriga intäkter	0	26 170
Dröjsmålsränta	99	170
Andrahandsuthyrning	9 714	7 936
Övriga fakturerade kostnader	2 673	32 529
Summa	5 551 959	5 567 255

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 817	105 841
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 416	6 772
Städning	64 951	63 617
Besiktning och service	75 401	31 849
Trädgårdsarbete	236 136	200 253
Snöskottning	96 894	154 319
Summa	565 615	562 651

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	10 019	36 453
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	1 813	43 904
Löpande rep och underhåll installationer	54 348	0
Löpande rep och underhåll ventilation	0	49 875
Löpande rep och underhåll elarbeten	0	4 550
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	5 880
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	23 144	27 841
Löpande rep och underhåll p-platser	11 850	0
Övriga rep./underhåll	278	459
Försäkringsärende	13 575	0
Summa	115 027	168 962

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	563 376	640 316
Uppvärmning	484 075	461 439
Vatten	195 493	131 719
Sophämtning	175 180	182 672
Summa	1 418 125	1 416 145

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 572	56 490
Digitala tjänster	3 278	99 452
Bredband	211 216	210 891
Summa	273 066	366 833

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	719	11 915
Övriga förvaltningskostnader	46 986	31 012
Revisionsarvoden	12 900	35 000
Ekonomisk förvaltning	116 560	108 124
Konsultkostnader	19 476	33 963
Summa	196 641	220 014

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 010	85 840
Sociala avgifter	24 193	24 849
Summa	112 203	110 689

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 000 000	283 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 000 000	283 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 117 076	-3 411 384
Årets avskrivning	-1 705 692	-1 705 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 822 768	-5 117 076
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	276 177 232	277 882 924
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>78 317 333</i>	<i>78 317 333</i>
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 962	316 962
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 962	316 962
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 256	-10 564
Årets avskrivning	-31 692	-31 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 948	-42 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	243 014	274 706
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	85 006	282 606
Skattekonto	163 366	159 112
Momsfordran	1 449	2 409
Övriga fordringar	12 223	7 891
Klientmedelskonto SHB	1 303 672	1 434 232
Borgo, räntekonto	1 051 464	0
Summa	2 617 180	1 886 250

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 668	7 000
Fastighetskötsel	60 646	79 968
Städning	16 594	0
El	1 147	884
Försäkringspremier	49 942	48 584
Förutbet digitala tjänster	0	5 351
Vatten	14 657	13 615
Bredband	35 203	35 203
Summa	202 857	190 605

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2028-09-20	2,59 %	22 091 460	22 204 170
Nordea	2027-09-15	2,65 %	22 057 950	22 107 950
Nordea	2026-09-16	1,32 %	22 143 080	22 256 060
Nordea	2026-01-03	2,27 %	257 061	264 561
Summa			66 549 551	66 832 741
Varav kortfristig del			22 725 561	22 794 691

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 019 151 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 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Utläggsskulder	0	209
Summa	0	209

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	62 423	78 408
Uppl kostn fjärrvärme	63 599	59 774
Uppl kostn räntor	115 454	298 692
Uppl kostn styrelsearvode	88 200	85 590
Uppl kostn renhållningsavg	5 685	7 713
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 460	26 892
Förutbetalda avgifter/hyror	462 886	445 749
Beräknat revisionsarvode	15 000	33 000
Summa	839 707	1 035 818

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 660 000	69 660 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Örebro

Roger Holmström
Ordförande

Jens Isemo
Styrelseledamot

Markus Hedlund
Styrelseledamot

Michael Frank
Styrelseledamot

Mona Dellgar
Styrelseledamot

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

William Sjöberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 20:43

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 31.03.2026 14:17

DOCUMENT ID:

B1KujNFibl

ENVELOPE ID:

rkduoVYjbg-B1KujNFibl

DOCUMENT NAME:

Brf Slussporten Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

94201d8047cdae57ec6b7553109d728ec12340dd8c71ef
3d61efdcc808d3c5432ea34f635544cf7a75181f184d2ce
047d6c49c47c49d064ab776e91b63d5e080

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. Ernst Roger Holmström ernst.22@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:16 01.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.129.158
2. JENS ISEMO jens.isemo@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 19:57 06.04.2026 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.71.220
3. MARKUS SEBASTIAN C G E HEDLUND hedlund.markus@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:43 07.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.22
4. Carl Michael Frank michaelfrank6129@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:40 07.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.144.251
5. Mona Dellgar monadellgar@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:17 07.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.103.220
6. WILLIAM SJÖBERG william@brf-experten.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 20:43 07.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.16.66

* 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 Brf Slussporten,
org.nr 769636-6405.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussporten.

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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. 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 att 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 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Slussporten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 20:42

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 07.04.2026 19:02

DOCUMENT ID:

B1gp_nfn-l

ENVELOPE ID:

rkk6_2zn-g-B1gp_nfn-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Slussporten.pdf

2 pages

SHA-512:

0cb279c1cacd26ff9cbe606b116ce3cb4b37594bda4529
028987123259a2266782ca44dfad6ccb04b8ef65ebc04d
92d4c19ca6d6dd748305435c5e3b7392dd26

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM SJÖBERG	Signed	07.04.2026 20:42	eID	Swedish BankID
william@brf-experten.se	Authenticated	07.04.2026 20:42	Low	IP: 209.206.25.208

* 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