

Brf Slusstornet

Org.nr: 716419-6128

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Slusstornet, organisationsnummer 716419-6128, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05.

Ekonomisk plan registrerades år 2003-03-14.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-06-12.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21.

På stämman deltog 28 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-06-03.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att välja Kungsbron Borevision AB som ny revisor.

Styrelse

Ordförande	Carmen Stefan
Sekreterare	Åsa Westerlind
Ledamot	Oskar Sander
Ledamot	Peter Backman
Ledamot	Ulla Carlsson
Suppleant	Marcus Carlberg
Suppleant	Per-Inge Buskas
Suppleant	Cynthia Carpio

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor	Joakim Häll
	Kungsbron BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lotti Andersson (sammankallande), Bertil Stockhaus samt Lasse Nilsson.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Klabben 5 i Stockholms Kommun. På fastigheten har uppförts 2 hus med 6 till 8 våningar innehållande 82 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnadsår 2003-2004.

Föreningen är ansluten till en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsanläggning som skall tillgodose fastigheternas gemensamma behov av avfallshantering via mobil sopsugsanläggning. Föreningen svarar för ca 22 % av driftkostnaderna.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheterna är sedan 2025-01-01 fullvärde försäkrade i TryggHansa AB. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring avseende bostadstillägg. Hemförsäkring bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²	Garage och P-platser	Antal platser
1 rok	6			31
2 rokv	1			
2 rok	16			
3 rok	39			
4 rok	20			
Summa	82	7 994		

Total bostadsarea: 7994

Total lokalarea: 408

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-05-30
Underhållsplanens tidshorisont: 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen Slusstornet bestod vid utgången av verksamhetsåret av 132 medlemmar. Tillsammans ansvarar vi för att förvalta och vårda den gemensamma egendomen.

Föreningen leds av en styrelse vars uppgift, enligt stadgarna, är att företräda föreningen samt säkerställa att organisation, ekonomi och övriga angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Stadgarna reglerar också medlemmarnas rättigheter och skyldigheter, inklusive gränsdragningen mellan föreningens och den enskilde bostadsrättshavarens ansvar.

Sociala aktiviteter

Sedan starten 2004 har sociala aktiviteter varit en viktig del av föreningens arbete för att skapa trivsel, grannsamja och en god boendemiljö. Under verksamhetsåret 2024–2025 har vi fortsatt denna tradition och genomfört flera gemensamma aktiviteter: kräftkalas i augusti, gemensam städdag i maj, julgransplundring i januari.

Utöver dessa planerade aktiviteter används innergården flitigt av föreningens många barn i olika åldrar, och de vuxna träffas också regelbundet för spontana sammankomster.

Viktiga händelser

När verksamhetsåret avslutades innebar det också att föreningens hittills mest omfattande renoveringsarbete, det så kallade fönster och fasadprojektet, avslutades. Fönster och fasad är nu i mycket gott skick och träpanelerna lyser återigen i sin fulla prakt. Projektet löpte enligt tidplan och budget inklusive så kallade "åtor", ändrings- och tilläggsarbeten dvs sådant som är svårt att bedöma innan arbetet sätts igång. Såväl projektledning som entreprenör har levt upp till föreningens högt ställda förväntningar både vad gäller kvalitet och effektivitet.

I anslutning till projektet har också renovering av gesimsrännor och andra takåtgärder genomförts. Flera av åtgärderna har kunnat kopplas till de vattensador som framför allt drabbat några lägenheter på de översta våningarna. Några av dessa skador har till slut kunnat härledas till felaktigt monterade installationer. Föreningen har riktat krav på ekonomisk ersättning från den leverantören. Processen pågår i skrivande stund.

Föreningen har utnyttjat möjligheten att installera ytterligare fem laddboxar med hjälp av Naturvårdsverkets laddbidrag som täcker 50% av de faktiska kostnaderna.

Föreningens fastighetsförsäkring har bytts per 1 januari 2025 till TryggHansa AB. Med samma bolag har föreningen även en kollektiv tilläggsförsäkring till hemförsäkringen, det s.k. bostadsrättstillägget. Detta ingår också i månadsavgiften. Observera att tilläggsförsäkringen är den enskilde medlemmens, vilket innebär att det är den boende som ansvarar för självriskan om det händer något. Föreningen har en väl etablerad underhållsplan som regelbundet uppdateras för att säkerställa att fastigheten förblir i gott skick med en budget som matchar innehållet i planen. Den senaste uppdateringen av underhållsplanen genomfördes i samråd med föreningens tekniska förvaltare Jakobsen Properties under våren 2025 inför budgeten 2025-26.

Styrelsen har under året beslutat att ansluta föreningen som medlem i Hammarby Sjöstad Ekonomisk Förening (HSEF), där flera bostadsrättsföreningar i Sjöstan ingår. HSEF har under senare tid tecknat ett flertal ramavtal med seriösa entreprenörer. Styrelsen har bedömt att medlemskapskostnaden om 4 980 kronor per år mer än väl uppvägs av de kostnadsbesparingar föreningen kan tillgodogöra sig genom dessa avtal. Under året har vi bland annat kunnat omförhandla serviceavtalet för hiss med Kone, vilket har resulterat i en årlig besparing om ca 70 tkr.

En extra föreningsstämma hölls på gården i juni för att besluta om val av ny revisionsbyrå. Bakgrunden var att KPMG, som tidigare ansvarat för revisionen, under året meddelade att de skulle avyttra sin revisionsverksamhet. Stämman beslutade därför att utse Kungsbro Revision AB som ny revisor för föreningen. Vi kommer på detta sätt sänka revisionskostnaderna med 50% nästa år, ca 20 tkr.

Större kommande projekt

Inga projekt av storleksordningen som fönster- och fasadprojektet är i sikte under det kommande året. Föreningen kommer dock under det kommande verksamhetsåret ta ställning dels till kompletterande åtgärder på delar av taken, en eventuell estetisk översyn/rengöring av balkongerna, utjämningsarbeten av ojäma plattor på innergården samt en plan för renovering av föreningens hissar.

Ekonomisk översikt

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, även om den har påverkats av flera år med hög inflation och finansiell oro på marknaden. Under det senaste året har styrräntan sänkts vid flera tillfällen och nått nivåer som bedöms som en ny normalnivå. Det innebär att föreningen nu kan planera sin budget för räntekostnader med större säkerhet än tidigare.

Ränteläget är dock fortfarande högre än under tidigare år. För vår förening har den genomsnittliga räntan stigit från 0,8 % år 2022 till 3,11 % år 2025. Detta har medfört att föreningens räntekostnader ökat kraftigt – från att motsvara cirka 11 % av årsavgifterna 2022 till att nu utgöra cirka 29 %.

Lånestruktur och finansiering

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att omförhandla lån och utveckla en ny strategi för lånestrukturen. Av de totalt nio lån som föreningen har, omförhandlades fyra under året och två nya lån togs. Totalt omförhandlades lån om cirka 30 miljoner kronor av en total skuld på 77,8 miljoner kronor vid årets slut. Strategin bygger på att sprida förfallodatumerna så att lånen löper omlott, vilket minskar risken vid snabba förändringar i ränteläget.

Den totala låneskulden ökade med 8,7 miljoner kronor jämfört med föregående år. Dessa medel gick uteslutande till fönster-, tak- och fasadprojektet som avslutades sommaren 2025. Kontraktssumman uppgick till 10 miljoner kronor exkl. moms (12,5 miljoner kronor inkl. moms). Under projektets gång tillkom tilläggsarbeten för totalt 2,24 miljoner kronor exkl. moms (2,8 miljoner kronor inkl. moms), varav 1 miljon kronor avsåg akuta takåtgärder.

För att optimera likviditeten har styrelsen valt att pausa amorteringarna tills slutkostnaden för projektet fastställts. Amorteringar kommer att återupptas under nästa räkenskapsår, baserat på de nya lånenivåerna.

Kostnadsbesparingar

Styrelsen har under året också arbetat målmedvetet med att minska föreningens löpande kostnader:

- Avtalet med Jakobsen Properties för ekonomisk och teknisk förvaltning startades 20240601, vilket har minskat förvaltningskostnaderna med 50% jämfört med förra året när vi hade Riksbyggen som förvaltare.
- Avtalet för hisskötsel med Kone har omförhandlats och kommer minska kostnaderna med ca 50% på sikt.
- På extra stämman beslutades att byta revisionsbyrå, vilket från och med nästa år förväntas ge en kostnadsminskning på cirka 50 %.
- För bergvärmecentralen har föreningen erhållit krediteringar för åtgärder som omfattats av femårsgarantin.
- Ett nytt elavtal tecknades i december med Bixia, efter noggrann marknadsanalys, för att säkerställa så låg elprisnivå som möjligt.

Sparande och långsiktig planering

Styrelsens ansvar sträcker sig över flera år och innebär att planera för framtida underhåll av fastighetens stora komponenter såsom tak, fasader, fönster och stammar. Under det senaste året har föreningen sparat 372 kr/kvm, jämfört med 117 kr/kvm året innan. Vår ekonomiska förvaltare rekommenderar ett sparande på cirka 300 kr/kvm och vi har budgeterat 320 kr/kvm sparande till nästa år .

Det högre sparandet är ett resultat av höjda årsavgifter, med syfte att både bygga upp reserver för framtida underhåll

och möta ökade räntekostnader. Denna nivå säkerställer att dagens medlemmar bidrar till kostnaderna för det slitage som sker nu, samtidigt som föreningen löpande amorterar och kan ta nya lån när det blir dags för större renoveringar.

För mer detaljerad information om sparande och nyckeltal, hänvisas till HSB:s Bostadsbarometer 2025.

<https://www.hsb.se/contentassets/48f3984b45ab4accae9c5335fa35aeb8/stockholms-bostadsrattsbarometer-2025.pdf>

Insatser från trädgårdsgruppen

Vår trädgårdsgrupp är en aktiv del av föreningen och har under året lagt ned betydande arbete på att vårda och försköna vår gemensamma trädgård. Under året har flera nya planteringar genomförts på gården. En del av gruppen har ansvarat för skötseln av växterna i det gemensamma utrymmet mellan byggnaderna 22 A och 22 B. Styrelsen håller regelbunden kontakt med trädgårdsgruppen för att diskutera och besluta om nödvändiga åtgärder för att fortsätta förbättra och underhålla vår trädgårdsmiljö.

Kommunikation och information

Vår hemsida, www.slusstornet.se, och regelbundna nyhetsbrev är huvudkanalerna för att informera medlemmarna om föreningens verksamhet. Anmäl gärna mail på hemsidan för att få styrelsens uppdateringar och information. Viktig information delas även i entréerna och via vår sluten Facebook-grupp, som främst används för medlemsdialog.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	133
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	10
Under året har 8 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	132

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	8 804	7 276	6 242	6 148
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 769	- 3 093	- 2 724	- 1 764
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 289	840	1 194	1 984
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond, tkr	1 557	108	462	1 293
Balansomslutning	299 870	291 154	295 015	298 699
Soliditet ¹ , %	73	76	76	76
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	93	93
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 014	849	727	720
Driftkostnader kr / kvm	371	405	453	328
Driftkostnader exkl underhåll kr / kvm	291	375	335	264
Energikostnad / kvm	126	129	86	79
Underhållsfond kr / kvm	723	659	609	639
Sparande / kvm	372	117	260	301
Skuldsättning / kvm	9 254	8 016	8 331	8 449
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 726	8 638	8 756	8 880
Räntekänslighet	9.6	10.2	12.0	12.3

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en förlust på –1,7 miljoner kronor. Resultatet påverkas främst av:

- avskrivningar på nästan 4 miljoner kronor,
- ökade räntekostnader till följd av högre ränteläge och nya lån,
- en engångskostnad på 0,5 miljoner kronor för utrantering av delar av taket som bytts ut under året.

Det är viktigt att understryka att kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt. Intäkterna från årsavgifter och garagehyror täcker föreningens löpande kostnader. Den redovisade förlusten är därför främst ett resultat av redovisningsregler och nuvarande ränteläge, inte ett tecken på bristande likviditet. Samtidigt har större underhållsåtgärder genomförts och avslutats, vilket stärker fastighetens långsiktiga värde. För att möta det ekonomiska underskottet har styrelsen bland annat omförhandlat lån enligt den nya strategin samt minskat kostnader genom nya avtal för förvaltning, revision, hiss och el.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	225 507 000	5 678 957	- 7 609 884	- 3 092 944
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		732 000	-732 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-333 125	333 125	
Balanseras i ny räkning			- 3 092 944	3 092 944
Årets resultat				- 1 769 359
Belopp vid årets utgång	225 507 000	6 077 832	- 11 101 703	- 1 769 359

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 101 703
Årets resultat	- 1 769 359
Totalt	- 12 871 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	732 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 333 125
Balanseras i ny räkning	- 13 269 937
Totalt	- 12 871 062

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 804 429	7 275 790
Övriga rörelseintäkter	3	259 099	38 039
Summa rörelseintäkter		9 063 528	7 313 829
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 218 904	-3 402 535
Administration och förvaltning	5	-414 019	-999 984
Personalkostnader	6	-182 927	-191 280
Avskrivningar		-3 955 730	-3 932 956
Övriga rörelsekostnader	7	-500 000	0
Summa rörelsekostnader		-8 271 580	-8 526 755
RÖRELSERESULTAT		791 948	-1 212 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 855	71 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 630 162	-1 951 662
Summa finansiella poster		-2 561 307	-1 880 018
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 769 359	-3 092 944
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 769 359	-3 092 944
ÅRETS RESULTAT		-1 769 359	-3 092 944

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	274 752 767	277 584 933
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 510 084	7 804 332
Pågående nyanläggningar	10	13 885 444	0
Summa materiella anläggningstillgångar		296 148 295	285 389 265
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	0	20 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	20 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		296 148 295	285 409 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 195	14 195
Övriga fordringar		20 505	407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	252 194	282 242
Summa kortfristiga fordringar		286 894	296 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 434 702	5 447 212
Summa kassa och bank		3 434 702	5 447 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 721 596	5 744 056
SUMMA TILLGÅNGAR		299 869 891	291 153 821

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		225 507 000	225 507 000
Reservfond		170 000	170 000
Fond för yttre underhåll		6 077 832	5 678 957
Summa bundet eget kapital		231 754 832	231 355 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 101 703	-7 609 884
Årets resultat		-1 769 359	-3 092 944
Summa fritt eget kapital		-12 871 062	-10 702 828
SUMMA EGET KAPITAL		218 883 770	220 653 129
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	37 897 688	39 853 620
Summa långfristiga skulder		37 897 688	39 853 620
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		37 897 688	39 853 620
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	39 853 620	29 197 688
Leverantörsskulder		1 539 788	13 431
Skatteskulder		335 643	324 573
Övriga skulder	14	54 397	31 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 304 985	1 080 373
Summa kortfristiga skulder		43 088 433	30 647 072
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		43 088 433	30 647 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 869 891	291 153 821

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	791 948	-1 212 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 955 730	3 932 956
Realisationsförlust	500 000	0
Summa	5 247 678	2 720 030
Erhållen ränta	68 855	71 644
Erlagd ränta	-2 630 162	-1 951 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 686 371	840 012
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	30 449	199 877
Ökning/minskning av rörelseskulder	1 785 430	173 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 502 250	1 213 092
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier		-145 018
Investeringar i byggnader och mark	-1 329 316	
Pågående arbeten	-13 885 444	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 214 760	-145 018
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-941 834
Nya lån	8 700 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 700 000	-941 834
Årets kassaflöde	-2 012 510	126 240
Likvida medel vid årets början	5 447 212	5 320 972
Likvida medel vid årets slut	3 434 702	5 447 212

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader - komponenter	
Stomme och grund	175
Vatten och avlopp	50
Balkonger	40
Elinstallationer	50
Tak	50
Fasad	50
Fönster	50
Ventilation	25
Inre underhåll	100
Specialanpassningar	100
Hissar	40

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Inventarier	
Cykelparkering	10
Markanläggningar	
Elstolpar trädgård	20
Anläggning trädgård	10
Installationer	
Bergvärme	40
Passagesystem	10
Cykelparkering	10
Tvättutrustning	15
Laddstolpar	10

Not 2. Nettoomsättning

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter		
Årsavgifter	8 101 968	6 751 839
Hysesintäkter		
Lokaler	0	3 600
Garage och p-platser	651 350	0
Garage	0	475 641
P-platser	0	28 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 276
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-11 040
	651 350	492 305
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	51 062	31 646
Övriga intäkter	47	0
	51 110	31 646
Totalt nettoomsättning	8 804 429	7 275 790

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter – tillvall laddstolpe	20 160	14 800
Övriga ersättningar, pant- & överlåtelseavgifter	11 243	19 074
Övriga rörelseintäkter – vidarefakturering & påminnelseavgifter	3 052	4 165
Försäkringsersättningar	221 015	0
Övriga ersättningar och intäkter	3 629	0
	259 099	38 039
Totalt övriga rörelseintäkter	259 099	38 039

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024/2025	2023/2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	779 992	836 048
Uppvärmning	0	15 000
Vatten och avlopp	280 841	258 238
Sophämtning	280 044	346 676
	1 340 877	1 455 963
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	126 199	148 305
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	15 932	8 370
Serviceavtal	20 129	9 190
	162 260	165 865
Köpta tjänster		
Förvaltningsarvode drift	0	273 174
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	206 225	0
Fastighetsstäd	195 393	0
Trädgårdsskötsel	14 938	0
Snöröjning/sandning	79 678	89 183
	496 234	362 356
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	190 969	190 117
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	185 745	146 340
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	171 308	163 600
Förbrukningsinventarier	1 890	4 595
	358 943	314 535
Reparationer		
Reparationer	336 497	743 286
Underhåll		
Underhåll	333 125	170 413
Totalt operativ drift och underhåll	3 218 904	3 402 535

Not 5. Administration och förvaltning

	2024/2025	2023/2024
Styrelsen		
Föreningsstämma och styrelsemöten	20 485	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	9 200	7 790
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	73 626	0
Extra ekonomisk förvaltning	52 746	0
Medlemskostnader	29 495	0
	155 867	0
Administration		
Förvaltningsarvode administration	0	275 800
Övriga förvaltningskostnader	0	171 331
	0	447 131
Revision		
Revisionsarvode	42 500	41 813
Kommunikation		
IT-kostnader	15 559	9 209
Telefon och porto	10 260	45 905
Datakommunikation	35 213	0
	61 031	55 113
Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	0	2 462
Konsultarvode	0	419 867
Bankkostnader	121 305	4 253
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	20 504
Övriga försäljningskostnader	0	1 050
Övriga kostnader	3 630	0
	124 935	448 136
Totalt administration och förvaltning	414 019	999 984

Not 6. Personalkostnader

	2024/2025	2023/2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	154 774	126 596
Sociala kostnader	28 153	49 784
	182 927	176 380
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	14 900
Totalt personalkostnader	182 927	191 280

Not 7. Övriga rörelsekostnader

	2024/2025	2023/2024
Övriga rörelsekostnader		
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	500 000	0
Totalt övriga rörelsekostnader	500 000	0

Not 8. Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	239 472 875	239 472 875
Anskaffningsvärde mark	62 000 000	62 000 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	282 988	282 988
Årets anskaffning byggnader	1 329 316	0
Försäljningar/utrangeringar	- 500 000	- 0
Utgående anskaffningsvärden	302 585 179	301 755 863
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnader	- 23 934 885	- 20 300 088
Ingående avskrivningar markanläggningar	- 236 045	- 232 133
Årets avskrivning på byggnader	- 3 657 570	- 3 634 797
Årets avskrivning på markanläggningar	- 3 912	- 3 912
Utgående avskrivningar	-27 832 412	-24 170 930
Utgående redovisat värde	274 752 767	277 584 933
<i>Varav</i>		
Byggnader	212 709 736	215 537 990
Mark	62 000 000	62 000 000
Markanläggningar	43 031	46 943
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	202 278 000	196 994 000
Taxeringsvärde mark	175 000 000	217 000 000
	377 278 000	413 994 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	374 000 000	411 000 000
Lokaler	3 278 000	2 994 000
	377 278 000	413 994 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	9 088 579	8 943 561
Inköp	0	145 018
Utgående anskaffningsvärden	9 088 579	9 088 579
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 284 248	- 990 000
Årets avskrivningar	- 294 247	- 294 248
Utgående avskrivningar	- 1 578 495	- 1 284 248
Utgående redovisat värde	7 510 084	7 804 331
Not 10. Pågående nyanläggningar	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	13 885 444	0
Utgående anskaffningsvärden	13 885 444	0
Utgående redovisat värde	13 885 444	0

Pågående renovering av fönster och fasad

Not 11. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	20 500	20 500
Försäljningar/utrangeringar	- 20 500	- 0
Utgående anskaffningsvärden	0	20 500
Utgående redovisat värde	0	20 500

Andelar i Riksbyggens intresseförening

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	106 202	79 543
Förutbetalda driftkostnader	60 939	71 825
Förutbetald renhållning	0	69 000
Förutbetald kabel-tv-avgift och bredband	59 757	55 310
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 364	6 564
Upplupna ränteintäkter	16 932	0
Summa	252 194	282 242

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
Stadshypotek	2025-12-01	3,990 %	12 624 697	12 624 697
Stadshypotek	2026-01-30	3,530 %	9 650 000	9 650 000
Stadshypotek	2026-04-30	3,780 %	17 578 923	17 578 923
Stadshypotek	2026-10-30	2,600 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2027-12-30	2,850 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek			0	6 500 000
Stadshypotek	2028-01-30	2,780 %	8 697 688	8 697 688
Stadshypotek	2029-06-01	2,780 %	6 500 000	0
Stadshypotek	2026-06-01	2,860 %	3 700 000	0
Stadshypotek	2027-12-30	2,850 %	5 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			77 751 308	69 051 308
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-39 853 620	-29 197 688
			37 897 688	39 853 620

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under 2025-2026 (nästkommade räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningsed.

Not 14. Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	54 397	31 007
Summa	54 397	31 007

Not 15. Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	77 752 000	72 234 000
Summa:	77 752 000	72 234 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carmen Stefan
Ordförande

Åsa Westerlind
Sekreterare

Oskar Sander
Ledamot

Peter Backman
Ledamot

Ulla Carlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron BoRevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.11.2025 14:52

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 27.10.2025 10:14

DOCUMENT ID:

SyxP1d3n0xg

ENVELOPE ID:

BJPyOh3Alx-SyxP1d3n0xg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Slusstornet.pdf

20 pages

SHA-512:

66345517be7cf5f9cfbcf4cb5b79786635bbd3d81ede51b
34ef1b93f6926bf10a033d0bbde076dbfb0d568899f3e94
ebf41217aaa20c45553e02f526ae1db271

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
Ulla Elisabeth Carlsson ulla.carlsson@riksdagen.se	✍️ Signed	27.10.2025 10:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/10/29)
Carmen Georgeta Stefan ordfslusstornet@gmail.com	✍️ Signed	27.10.2025 10:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/04/20)
ÅSA WESTERLIND sekreterare.slusstornet@gmail.com	✍️ Signed	27.10.2025 11:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/02/18)
Lars Peter Backman wttpeter@gmail.com	✍️ Signed	27.10.2025 15:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/11/14)
OSKAR KARL OLOF SANDE R oskar.sander@gmail.com	✍️ Signed	28.10.2025 08:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/03/02)
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	✍️ Signed	03.11.2025 14:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)

* 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



PAES
sealed