



Årsredovisning 2025

Brf Sleipner nr 12

Org.nr 716418-1435

Styrelsen för Brf Sleipner nr 12, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningens status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1985-12-16.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-07-04.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Föreningens fastighet

Sleipner 12 förvärvades 1986-11-02 i S:t Matteus församling i Stockholms innerstad (Vasastan) belägen på Vanadisvägen 23 och Upplandsgatan 87.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på sex våningar, ritat av arkitektfirman Dorph & Höög. Fastigheten byggdes 1908-1911. Föreningen äger marken.

Byggnadens totala yta uppgår till 2 899 kvm, varav 2 391 kvm utgör lägenhetsyta och 508 kvm lokalyta. I fastigheten finns 28 lägenheter, varav 27 är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Antalet hushåll med bostadsrätt är 24 eftersom hushåll i tre fall innehar två bostadsrätter.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Lokalavtal i föreningen är:

Kemtvätt, avtal till 2027-09-30.

Bilverkstad, avtal till 2028-03-31.

Butik, serietidningar mm, avtal till 2028-12-20.

Kontor, marknadsföring, marknadsplanering och sökordsoptimering, avtal till 2026-12-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Samtliga lokalhyreskontrakt innehåller sedvanliga index och fastighetsskattklausuler.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat försäkring till fullvärde hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under 2025 till 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

dk De Ely HS

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2025 är 114 880 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 245 000 kr och markvärde 73 635 000 kr. Ny fastighetstaxering görs vart tredje år. Den senaste gjordes år 2025. Värdeåret är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2026-12-31.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastighetsägarna avseende fastighetsskötsel och kontroll av fjärrvärmeanläggningen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonder sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna och uppgår till minst 15 900 kr per år.

I enlighet med stadgarna och styrelsebeslut görs sedan år 2008 en årlig avsättning till balkongfond (fond för underhåll och reparation av balkonger anskaffade av bostadsrättshavarna) med ett belopp motsvarande 1,5 procent av årets prisbasbelopp per balkong anskaffad av bostadsrättshavare. Finansieringen av denna avsättning sker genom ett särskilt tillägg i årsavgiften för respektive balkonginnehavare och fördelas lika mellan de berörda bostadsrätterna. Antalet balkonger uppgår till 15.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 mars 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Gerlofson	ordförande
	David Edler	kassör
	Lars Karlsson	sekreterare
	Henric Sars	
Suppleanter	Mats Bergström	
	Fadi Hannah	
	Henrik Nygren	

OK
HS
EL
KR

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 stycken, som utgör en del av arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

Henning Lindberg utträtt under 2025
Patricia Davidsson suppleant

Valberedning

Gunilla Hedlin sammankallande
Susanne Nygren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har begärt en omprövning av momsdeklarationerna för åren 2019-2024. Bakgrunden till omprövningen är ett domstolsutslag i Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) som innebär möjlighet till ökad andel avdragsgill moms för föreningen. Andelen avdragsgill moms kan enligt domen baseras på fördelningen av omsättningen mellan lokaler och bostadsrätter och inte som tidigare fördelningen mellan de olika ytorna. Resultatet av omprövningen blev en återbetalning av 391 417 SEK som redovisas under övriga intäkter.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts och anmärkningarna har i huvudsak åtgärdats under året. Anmärkningarna avseende lokalerna återstår att åtgärdas under 2026.

Reparation, underhåll och övriga genomförda arbeten

Service av tvättmaskin och reparation av mangel
Återställande i lokal efter reparation av stamledning 2024
Bättring av ådringsmålning i trapphusen
Reparation av VVC
Byte av Varmvattencirkulationspump
Omställning varmvatten
Relining av avloppsrör i bottenplattan inklusive installation av råttstopp
Partiellt stambyte i samband med badrumsrenovering -Upplandsgatan
Reparation av hissgolv, hissdörr och uppgradering nödtelefon – Vanadisvägen
Reparation av lås till källardörr
Elreparationer i källare och av gårdsbelysning
Ny transformator för kodlåsfunktionen

Ett av lånen har amorterats med 300 000 sek.

Hyran för bostadslägenheten har justerats i nivå med utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholms innerstad.

Föreningens resultat för år 2025 är 215 932 SEK vilket kan jämföras med resultatet för 2024 på 690 076 SEK. Skillnaden mellan åren beror på högre kostnader för reparationer och underhåll där kostnaden för relining av avloppsrören i bottenplattan är den största posten. Detta uppvägs till viss del av att övriga intäkter är betydligt högre 2025 efter återbetalning av moms. Ränteintäkterna var högre och räntekostnaderna lägre än 2024. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt. Totala likviditeten har ökat jämfört med föregående år.

OK EG
HS LN

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar. Under året har 1 (4) medlem tillträtt samt 1 (6) medlem utträtt ur föreningen vid 1 (4) överlåtelse. Medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning av 3 lägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelser 2025 debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 470 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 588 kr.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 190	2 168	2 052	1 965
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	690	495	103
Soliditet (%)	46,52	44,56	38,04	32,59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	459	459	437	437
Insats/kvm, kr	2 100	2 100	2 100	2 100
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	4,26	4,07	1,47
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	176	172	156	139
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	30	28	23	19
Elkostnad/kvm totalyta, kr	20	20	24	33
Lokalhyresintäkt/kvm, kr	414	407	383	347
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 844	1 973	2 101	2 230
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 483	1 587	1 690	1 794
Sparande per kvm (kr/kvm)	440	308	258	224
Räntekänslighet (%)	4,02	4,30	4,81	5,10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	221	203	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48,30	48,78	48,52	51,21

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Lokalhyresintäkt/kvm

Intäkter för lokaler inklusive fastighetsskatt dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Ole Ely
HS SK

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Bostadsrättsyta enligt fastighetstaxering: 2 332 kvm

Totalyta (2 899 kvm) = lägenhetsyta (2 391 kvm inkl hyresrätten) + lokalyta (508 kvm)

HS Ely
AK

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 896 606	189 681	143 100	-1 683 231	690 076	4 236 232
Disposition av föregående års resultat:			15 900	674 176	-690 076	0
Inbetalning till balkongfonden		13 095				13 095
Årets resultat					215 932	215 932
	4 896 606	202 776	159 000	-1 009 055	215 932	4 465 259

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 009 056
årets vinst	215 932
	-793 124

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	15 900
fanspråktas från yttre fond	-174 900
i ny räkning överföres	-634 124
	-793 124

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

Dr EG
HS dkk

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 189 694	2 168 447
Övriga rörelseintäkter		417 790	25 772
Summa rörelseintäkter		2 607 484	2 194 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 979 775	-1 058 384
Övriga externa kostnader	4	-69 735	-55 699
Personalkostnader	5	-56 165	-56 165
Avskrivningar		-229 000	-185 529
Summa rörelsekostnader		-2 334 675	-1 355 777
Rörelseresultat		272 809	838 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 335	54 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 212	-202 398
Summa finansiella poster		-56 877	-148 366
Resultat efter finansiella poster		215 932	690 076
Årets resultat		215 932	690 076

Oru EG
MS MK

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	6 740 638	6 935 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	118 058	142 869
Inventarier, verktyg och installationer		143 337	153 055
Summa materiella anläggningstillgångar		7 002 033	7 231 033

Summa anläggningstillgångar

7 002 033

7 231 033

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5
Övriga fordringar	8	783 328	407 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 930	59 853
Summa kortfristiga fordringar		848 258	467 432

Kassa och bank

Kassa och bank	10	1 749 249	1 809 231
Summa kassa och bank		1 749 249	1 809 231
Summa omsättningstillgångar		2 597 506	2 276 663

SUMMA TILLGÅNGAR

9 599 540

9 507 697

OK Eg
HS LLC

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 896 606	4 896 606
Balkongfond	202 776	189 681
Fond för yttre underhåll	159 000	143 100
Summa bundet eget kapital	5 258 382	5 229 387

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 009 056	-1 683 231
Årets resultat	215 932	690 076
Summa fritt eget kapital	-793 124	-993 156
Summa eget kapital	4 465 258	4 236 231

Långfristiga skulder

Övriga skulder	185 830	185 830
Summa långfristiga skulder	185 830	185 830

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 300 000	4 600 000
Förskott från kunder		10 000	10 000
Leverantörsskulder		88 187	88 431
Skatteskulder		0	6 011
Övriga skulder		2 543	3 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	547 722	377 942
Summa kortfristiga skulder		4 948 452	5 085 636

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 599 540

9 507 697

Oh *EG*
HS *dh*

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		215 932	690 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		229 000	185 529
Betald skatt		-24 015	-6 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		420 917	868 760
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5	-5
Förändring av kortfristiga fordringar		8 018	-2 406
Förändring av leverantörsskulder		-244	9 169
Förändring av kortfristiga skulder		-130 929	-484 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten		297 767	390 949
Årets kassaflöde		297 767	390 949
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 173 323	1 782 374
Likvida medel vid årets slut		2 471 091	2 173 323

Dr
HS
Ely
K

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	5-50 år
Installationer	20 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 070 301	1 070 301
Hysesintäkter, bostäder	104 485	97 872
Hyror lokaler	896 326	882 433
Fastighetsskatt lokaler	68 800	67 210
Övriga tillägg	-17	281
Kabel-TV och bredband	49 800	50 350
	2 189 695	2 168 447

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel- TV (grundutbud).

Dr EG
HS ME

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 058	44 298
Städkostnader	36 230	36 536
Snöröjning/sandning	3 508	10 189
Serviceavtal	9 342	7 887
Hisskostnader	54 087	11 456
Reparationer	48 684	29 420
Planerat underhåll	831 783	16 121
Fastighetsel	59 079	58 736
Uppvärmning	509 653	499 617
Vatten och avlopp	88 339	81 218
Avfallshantering	37 800	33 800
Försäkringskostnader	48 082	45 042
Kabel-tv	24 474	25 224
Bredband	36 786	38 778
Fastighetsskatt	68 800	67 210
Kommunal fastighetsavgift	48 272	45 640
Fast.skatt/avgift ändrad tax.	-1 028	1 850
Besiktningkostnader	14 469	0
Förbrukningsmaterial	15 358	5 361
	1 979 776	1 058 383

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hemsida	2 675	1 583
Föreningsgemensamma kostnader	2 405	1 520
Ekonomisk förvaltning	58 656	44 041
Bankkostnader	360	360
Övriga poster	5 639	8 195
	69 735	55 699

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	6 165	6 165
	56 165	56 165

Dr EG
HB dr

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
Ingående avskrivningar	-4 784 624	-4 633 624
Årets avskrivningar	-194 471	-151 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 979 095	-4 784 624
Utgående redovisat värde	6 740 638	6 935 109
Taxeringsvärden byggnader	41 245 000	34 891 000
Taxeringsvärden mark	73 635 000	80 830 000
	114 880 000	115 721 000
Taxeringsvärden bostäder	108 000 000	109 000 000
Taxeringsvärden lokaler	6 880 000	6 721 000
	114 880 000	115 721 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 314	379 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 314	379 314
Ingående avskrivningar	-236 445	-211 634
Årets avskrivningar	-24 811	-24 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 256	-236 445
Utgående redovisat värde	118 058	142 869

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 043	43 482
Skattefordran	4 443	0
Avräkningskonto förvaltare*	721 842	364 092
	783 328	407 574

*Fodran avser tillgodohavande på föreningens klientkonto i Danske Bank. Kontot ingår i Koncern Cash Pool och förvaltas av Fastum, föreningens ekonomiska förvaltare. Föreningen har ett eget underkonto som är skilt från Fastum ABs övriga redovisning.

DE EL
HS KH

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	8 092	7 620
Kabel-TV	6 404	6 373
Ekonomisk förvaltning	11 981	11 422
Funktionskontroll fjärrvärme	7 439	7 150
Förutbetalat bredband	6 131	6 131
Förutbetalat serviceavtal hiss	9 416	9 158
Ränteintäkter	6 860	11 471
Hemsida	0	528
Snöröjning	7 017	0
Fastighetsskatt	1 590	0
	64 930	59 853

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB bank	1 749 249	1 809 231
	1 749 249	1 809 231

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,332	3-månader	2 000 000	2 300 000
Swedbank	2,261	3-månader	2 300 000	2 300 000
			4 300 000	4 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 300 000	4 600 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 4 300 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	4 709	6 328
Elkostnader	6 083	5 999
Värmekostnader	67 968	67 880
Renhållningskostnader	10 472	8 705
Vatten- och avlopp	14 083	13 658
Serviceavtal	0	5 504
Förutbetalda avgifter och hyror	444 407	269 868
	547 722	377 942

De Ely
HS dm

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Samtliga snösmältningsslingor på tak och i stuprör ska bytas och sista åtgärderna efter anmärkningarna från OVK ska åtgärdas 2026.

Stambyten görs i första hand i samband med renoveringar av enskilda lägenheter, men ytterligare stambyten initierade av föreningen kommer att göras i närtid.

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 900 000	7 900 000
	7 900 000	7 900 000

Stockholm--2026-02-22



Eva Gerlofson
Ordförande



Henric Sars



Lars Karlsson



David Edler

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-22



Patricia Davidsson
Förtroendevald revisorsuppleant

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12
Organisationsnummer 716418-1435

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper, samt styrelsens förvaltning, i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12, avseende räkenskapsåret 2025.

Styrelsen har ansvarat för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma om stadgarna har efterlevts och om verksamheten i övrigt har bedrivits korrekt. Granskade material inkluderar, men är inte begränsade till, föreningens årsredovisning, fakturor, styrelseprotokoll och budgetering.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att tillstyrka att:

- resultat- och balansräkning fastställs;
- resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt att;
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 2026-02-22



Patricia Davidsson