



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slaggvarpen 3

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. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slaggvarpen 3	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1951.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 684 kvm och 1 lokal om 34 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 718 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Pernolf	Ordförande
Per-Erik Elgh	Styrelseledamot
Per Henrik Engström	Styrelseledamot
Sandra Heinonen Engbusk	Styrelseledamot
Rima Abdo	Styrelseledamot (avgick 20250929)
Sven Jansson	Suppleant

Valberedning

Jenny Söderström, Ulrika Ström, Maya Ström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Peter Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Carina Toresson	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-08-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-29. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-----------|--|
| 2007 | ● Rörstambyte |
| 2008-2009 | ● Stamregleringsventiler - Ventiler kontrollerade och/eller utbytta. |
| 2014-2015 | ● Fönsterbyte - Byte av fastighetens fönster, dock ej fönster i gemensamhetsutrymmen i källarplan. |
| 2019 | ● OVK - Kontroll av ventilationssystem. |
| 2020 | ● Installation av fiberfastighetsnät - Internet, telefoni och TV via fiberanslutning. |
| 2021-2022 | ● Installation av 3-fas - Uppgradering av fastighetens el till 3-fas. |
| 2022 | ● Målning - Målning av gemensamhetsutrymmen. |

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 höjde föreningen avgiften med 18,25%

Övriga uppgifter

I avgiften ingår:

- Bostadsrättstillägg.
- Elnätskostnad.
- Internet via fiberanslutning med en hastighet på upp till 1000 Mbit/s.
- Ett basutbud av Tv-kanaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 194 496	1 093 457	1 194 846	1 005 163
Resultat efter fin. poster	-60 672	-785 537	-200 559	-2 277 437
Soliditet (%)	68	68	70	70
Yttre fond	364 212	242 808	121 404	121 404
Taxeringsvärde	40 033 000	40 468 000	40 468 000	40 468 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	627	661	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	96,1	94	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 287	2 287	2 325	2 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 242	2 242	2 279	2 328
Sparande / kvm totalyta, kr	53	-249	-29	-90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	146	176	164	200
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	62	12	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	58	40	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	294	215	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	5,09	4,67	-
Räntekänslighet (%)	3,35	3,65	3,79	-

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 belänad 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 el (totalt 73 525 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt, vilket huvudsakligen förklaras av föreningens avskrivningar. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet på samma sätt som övriga löpande utbetalningar. För att stärka föreningens långsiktiga förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har årsavgifterna höjts vid två tillfällen under 2025, varav en höjning beslutades under 2024. Styrelsen bedömer att detta, tillsammans med löpande uppföljning av föreningens ekonomi, bidrar till att säkerställa finansieringen av föreningens framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 533 241	-	-	8 533 241
Upplåtelseavgifter	6 130 449	-	-	6 130 449
Fond, yttre underhåll	242 808	-	121 404	364 212
Balanserat resultat	-4 911 220	-785 537	-121 404	-5 818 161
Årets resultat	-785 537	785 537	-60 672	-60 672
Eget kapital	9 209 741	0	-60 672	9 149 069

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 696 757
Årets resultat	-60 672
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 404
Totalt	-5 878 833
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 878 833

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	1 194 496	1 093 457
Övriga rörelseintäkter	3	3 689	0
Summa rörelseintäkter		1 198 185	1 093 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-704 826	-1 178 148
Övriga externa kostnader	8	-171 553	-268 583
Personalkostnader	9	-74 908	-87 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 972	-150 972
Summa rörelsekostnader		-1 102 258	-1 685 596
RÖRELSERESULTAT		95 926	-592 140
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-153	5 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-156 446	-199 177
Summa finansiella poster		-156 599	-193 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 672	-785 539
ÅRETS RESULTAT		-60 672	-785 539

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	13 025 802	13 176 774
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 025 802	13 176 774
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 025 802	13 176 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 513	11 693
Övriga fordringar	13	358 427	225 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 197	33 610
Summa kortfristiga fordringar		409 137	270 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		409 137	270 371
SUMMA TILLGÅNGAR		13 434 939	13 447 145

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 663 690	14 663 690
Fond för yttre underhåll		364 212	242 808
Summa bundet eget kapital		15 027 902	14 906 498
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 818 161	-4 911 220
Årets resultat		-60 672	-785 537
Summa fritt eget kapital		-5 878 833	-5 696 757
SUMMA EGET KAPITAL		9 149 069	9 209 741
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 851 645	3 851 645
Leverantörsskulder		92 866	44 029
Skatteskulder		88 860	85 835
Övriga kortfristiga skulder		10 800	26 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	241 699	229 620
Summa kortfristiga skulder		4 285 870	4 237 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 434 939	13 447 147

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	95 926	-592 140
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	150 972	150 972
	246 898	-441 168
Erhållen ränta	0	5 778
Erlagd ränta	-164 971	-206 679
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	81 927	-642 069
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 463	-32 933
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 839	71 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 229	-603 650
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-63 249
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-63 249
ÅRETS KASSAFLÖDE	176 229	-666 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	175 399	842 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	351 628	175 399

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slaggvarpen 3 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,78 - 2,00 %
---------	---------------

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 075 273	988 932
Hysesintäkter lokaler	24 000	20 000
Hysesintäkter p-plats	6 900	6 900
El, moms	73 525	61 366
Pantsättningsavgift	6 468	5 157
Överlåtelseavgift	7 350	5 732
Andrahandsuthyrning	980	5 368
Öres- och kronutjämning	-0	2
Summa	1 194 496	1 093 457

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 689	0
Summa	3 689	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 037	7 250
Städning enligt avtal	0	50 875
Städning utöver avtal	0	2 119
Brandskydd	0	28 091
Myndighetstillsyn	0	42 335
Gårdkostnader	405	0
Serviceavtal	5 264	5 104
Fordon	1 614	0
Förbrukningsmaterial	919	11 190
Summa	28 238	146 964

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	215 900
Tvättstuga	6 438	11 778
VVS	0	9 030
Värmeanläggning/undercentral	101 749	59 755
Tak	0	5 745
Fönster	0	9 632
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 063
Summa	108 187	316 903

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	250 377	296 223
Olja	0	109 979
Vatten	94 399	98 329
Sophämtning/renhållning	56 628	62 391
Grovsopor	0	5 445
Summa	401 404	572 367

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 166	38 816
Kabel-TV	8 892	6 567
Bredband	52 509	53 331
Fastighetsskatt	45 430	43 430
Korr. fastighetsskatt	0	-230
Summa	166 997	141 914

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	923	1 976
Juridiska åtgärder	0	35 344
Inkassokostnader	582	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	35 250
Styrelseomkostnader	77	0
Fritids och trivselkostnader	187	2 769
Föreningskostnader	636	857
Förvaltningsarvode enl avtal	64 177	61 570
Överlåtelsekostnad	14 406	8 024
Pantsättningskostnad	9 702	7 740
Korttidsinventarier	0	95 782
Administration	2 791	11 777
Konsultkostnader	49 469	1 813
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	171 553	268 583

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 000	57 000
Löner till kollektivanst	0	9 880
Arbetsgivaravgifter	17 908	21 013
Summa	74 908	87 893

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	149 513	197 844
Dröjsmålsränta	6 933	1 333
Summa	156 446	199 177

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 654 794	17 654 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 654 794	17 654 794
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 478 020	-4 327 048
Årets avskrivning	-150 972	-150 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 628 992	-4 478 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 025 802	13 176 774
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 996 600</i>	<i>3 996 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 157 000	19 980 000
Taxeringsvärde mark	16 876 000	20 488 000
Summa	40 033 000	40 468 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 510	78 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 510	78 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-78 510	-78 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-78 510	-78 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 799	49 669
Transaktionskonto	156 316	119 683
Borgo räntekonto	195 312	55 716
Summa	358 427	225 068

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 346	4 830
Förutbet försäkr premier	5 094	19 408
Förutbet kabel-TV	2 243	2 223
Förutbet bredband	15 120	7 149
Upplupna intäkter	6 394	0
Summa	38 197	33 610

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-14	3,70 %	2 518 603	2 518 603
Stadshypotek AB	2026-01-14	3,70 %	1 333 042	1 333 042
Summa			3 851 645	3 851 645
Varav kortfristig del			3 851 645	3 851 645

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 535 400 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	215	26
Uppl kostn el	28 834	32 244
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	17 625
Uppl kostn räntor	30 086	38 458
Uppl kostn vatten	15 498	14 461
Uppl kostnad Sophämtning	9 438	8 337
Uppl kostnad arvoden	29 000	27 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 112	8 483
Förutbet hyror/avgifter	101 516	82 986
Summa	241 699	229 620

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 185 000	9 185 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Samtliga stammar i fastigheten stamspolades.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Thomas Pernolf
Ordförande

Per Henrik Engström
Styrelseledamot

Per-Erik Elgh
Styrelseledamot

Sandra Heinonen Engbusk
Styrelseledamot

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

Toresson Revision AB
Peter Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 22:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 14:53

DOCUMENT ID:

rk78FPVezl

ENVELOPE ID:

B1emIFvVxfe-rk78FPVezl

DOCUMENT NAME:

Brf Slagghvarpen 3, 769605-2344 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d364aaaab0949776a2c36f6252205de7ff6eca05db6bad
6699c5c9a849cee288f0a5ceebdf347a848c224a2b3fbbd
27d18eea110ab9264cd6de4390f7969a9cc

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. PER-ERIK ELGH per-erik.elgh@soniq.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 15:02 27.05.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.150
2. SANDRA MADELENE HEI NONEN ENGBUSK sandraheinonen@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 18:58 27.05.2026 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.144.136
3. Per Henrik Engström marinochmc@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 20:43 28.05.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.227.68
4. JAN THOMAS PERNOLF kontakt@slaggvarpen3.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 20:49 28.05.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.140
5. Peter Ralf Mikael Toresso n peter@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 22:04 28.05.2026 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.53.52

* 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 Bostadsrättsföreningen Slaggvarpen 3, org.nr 769605-2344.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Slaggvarpen 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Slaggvarpen 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 22:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.05.2026 14:53

DOCUMENT ID:

rJxQLtDEeGe

ENVELOPE ID:

rymltw4lGx-rJxQLtDEeGe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Slaggvarpen 3 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d52b6df7a3b0ecdc4b51c5419c0c745ad14545c0a7df0d
0580923388ce1a822522fc42dabc09fef3d40dba7ac7a6
1aa1cceb600309cb1e914bdadd0aa933bed2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	28.05.2026 22:04	eID	Swedish BankID
peter@toressonrevision.se	Authenticated	28.05.2026 22:02	Low	IP: 158.174.53.52

* 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

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

 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