



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Sländan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan med säte i Norrköping org.nr. 769639-7749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kroken 17	2021-04-08	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 970
Totalt 35 objekt		2 970

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 18 st 3 rok och 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lennart Brogren	Ordförande	2024-05-14
Rolf Pettersson	Ledamot	2025-05-14
Lars Lundgren	Ledamot	2025-05-14
Göran Granström	Ledamot	2025-05-14
Sara Forsman	Ledamot	2025-05-14
Margareta Lokander	Suppleant	2025-05-14
Evelina Malmqvist	Suppleant	2025-05-14



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Brogren, Rolf Pettersson, Lars Lundgren och Evelina Malmqvist.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Brogren, Sara Forsman, Göran Granström, Lars Lundgren och Rolf Pettersson.

Revisorer har varit: revisor från Kungsbron Borevision AB

Valberedning har varit: Heléne Bergqvist och Diana Ringborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov på 50 års sikt. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Verksamhetsberättelse 2025 Brf Sländan.

Ekonomi.

Under året amorterades totalt 636 000:- (1,5%)

Föreningen bytte revisor i samband med årets föreningsstämma.

Ingen avgiftshöjning genomfördes, under 2025 och ingen höjning är planerad under 2026.

Inga större underhållsarbeten är planerade de närmsta 5 åren.

Administration.

GDPR policy har tagits fram internt inom föreningen.

Ny underhållsplan för 2026-2075 togs fram inom styrelsen.

Styrelsen har under året ändrat mailadress. Den nya är styrelsen@brfslandan.se

Ett välkommbrev har skapats och delats ut till samtliga hushåll och det finns också som ett levande dokument under vår hemsida hos HSB.

Drift.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes men med underkänt resultat då flera lägenheter hade igensatta ventilationsdon.

En ombesiktning av dessa kommer att ske under 2026.

Besiktning av hissar skedde i november.

Det systematiska brandskyddsarbetet genomfördes enligt plan.

Radonmätning skedde under tiden oktober – december och alla värden var långt under gränsvärdet.

Räddningstjänsten genomförde en övning i vår fastighet då vår förening har Norrköpings första räddningshiss.

Övrigt.

Styrelsen har efter beslut på föreningsstämman tecknat ett 5-årigt gruppavtal på bredband med Bahnhof med start 2026-01-28.

Kronofogdemyndigheten tvångsförsälde lägenhet 1402.

En uppskattad medlemsfest anordnades.

Efter Sefabs (fastighetens totalentreprenör) konkurs har en fordran skickats in till konkursförvaltaren baserat på kvarvarande

åtgärder från 2-årsbesiktningen.

På initiativ av medlemmar har ett Föreningsrum iordningsställt.

Entrén har fått en utsmyckning i form av ett foto över fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022*
Sparande, kr/kvm	341	169	97	30
Skuldsättning, kr/kvm	14 379	14 593	14 723	14 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 379	14 593	14 723	14 746
Räntekänslighet, %	13	13	15	15
Energikostnad, kr/kvm	131	133	161	4
Årsavgifter, kr/kvm	1 126	1 115	1 000	141
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	86	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 220	1 227	1 140	151
Nettoomsättning, tkr	3 607	3 644	3 320	449
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 005	-2 329	-2 544	-266
Soliditet, %	75	76	70	62

* Nyckeltal för år 2022 baseras på två månader då inflyttning skedde i november 2022.

Definitioner till nyckeltal finns i Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 063 722 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 341 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	138 690 000	0	0	138 690 000
Underhållsfond, kr	673 618	0	242 838	916 456
S:a bundet eget kapital, kr	139 363 618	0	242 838	139 606 456
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 484 546	-2 328 736	-242 838	-6 056 120
Årets resultat, kr	-2 328 736	2 328 736	-2 005 339	-2 005 339
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 813 282	0	-2 248 177	-8 061 459
S:a eget kapital, kr	133 550 336	0	-2 005 339	131 544 997

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 162 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 813 282
Årets resultat, kr	-2 005 339
Reservation till underhållsfond, kr	-273 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 162
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 061 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 061 459
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 606 894	3 644 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 278	0
Summa Rörelseintäkter		3 623 172	3 644 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-988 098	-768 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-564 765	-557 440
Personalkostnader	Not 6	-33 513	-27 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 830 972	-2 830 972
Summa Rörelsekostnader		-4 417 347	-4 184 797
Rörelseresultat		-794 175	-540 329
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 207	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 213 371	-1 788 421
Summa Finansiella poster		-1 211 164	-1 788 407
Resultat efter finansiella poster		-2 005 339	-2 328 736
Resultat före skatt		-2 005 339	-2 328 736
Årets resultat		-2 005 339	-2 328 736

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	173 636 755	176 467 726
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		173 636 755	176 467 726
Summa Anläggningstillgångar		173 636 755	176 467 726

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 767	19 827
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	976 727	951 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	81 129	77 082
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 064 623	1 047 958

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	401 769	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		401 769	0

Kassa och bank

Kassa och bank		103	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		103	0

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

1 466 495	1 047 958
175 103 250	177 515 684

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	138 690 000	138 690 000
Fond för yttre underhåll	916 456	673 618
Summa Bundet eget kapital	139 606 456	139 363 618

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 056 120	-3 484 546
Årets resultat	-2 005 339	-2 328 736
Summa Ansamlad förlust	-8 061 459	-5 813 282

Summa Eget kapital

131 544 997 133 550 336

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 827 342	43 174 975
Summa Långfristiga skulder		22 827 342	43 174 975

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	19 877 634	166 172
Leverantörsskulder		374 831	199 129
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	31 275	5 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	447 171	419 626
Summa Kortfristiga skulder		20 730 911	790 373

Summa Skulder

43 558 253 43 965 348

Summa Eget kapital och skulder

175 103 250 177 515 684

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-794 175	-540 329
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 830 972	2 830 972
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 830 972	2 830 972
Erhållen ränta	1 872	14
Erlagd ränta	-1 220 227	-1 788 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	818 442	502 236
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 349	45 983
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	235 932	51 387
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	245 280	97 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 063 722	599 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-636 171	-90 879
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-636 171	-90 879
Årets kassaflöde	427 551	508 727
Likvida medel vid årets början	951 035	442 308
Likvida medel vid årets slut	1 378 585	951 035

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 264 924	3 230 755
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad (vatten)	79 703	80 322
	Hyror garage och parkeringsplatser	472 399	486 901
	Övriga primära intäkter	19 869	28 522
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 836 895	3 826 500
	Avgiftsbortfall	-13 371	0
	Hysesbortfall	-216 630	-182 033
	<i>Summa</i>	-230 001	-182 033
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 606 894	3 644 467

I Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat ingår bl.a. värme och bostadsrättstillägg. Däremot ingår inte el, kall- och varmvatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 278	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 278	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-239 926	-229 097
	Reparationer	-43 329	-42 526
	Planerat underhåll	-30 163	0
	Försäkringsskador	-156 694	0
	El	-70 175	-62 839
	Uppvärmning	-245 989	-264 667
	Vatten	-73 052	-67 916
	Sophämtning	-92 423	-67 036
	Fastighetsförsäkring	-36 347	-34 484
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-988 098	-768 565

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-479 653	-472 220
	Administrationskostnader	-14 176	-13 463
	Extern revision	-27 500	-23 000
	Konsultkostnader	-26 306	-32 965
	Föreningsverksamhet	-4 172	0
	Övriga förvaltningskostnader	-12 958	-15 792
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-564 765	-557 440
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 775	-22 964
	Sociala avgifter	-3 988	-4 856
	Övriga personalkostnader	-9 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-33 513	-27 820

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	182 335 992	182 335 992
	Ingående anskaffningsvärde mark	151 008	151 008
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	182 487 000	182 487 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 019 274	-3 188 302
	Årets avskrivningar	-2 830 972	-2 830 972
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 850 245	-6 019 274
	Utgående redovisat värde	173 636 755	176 467 726
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	93 400 000	89 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 797 000	43 797 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	43 797 000	43 797 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	976 713	951 035
	Övriga fordringar	14	14
	Summa Övriga fordringar	976 727	951 049
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	335	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 794	77 082
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 129	77 082

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Fastränteplacering Nordea	401 769	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	401 769	0

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordéa Hypotek AB	3,14%	2029-11-21	8 500 000	150 000
Nordéa Hypotek AB	2,44%	2026-11-20	5 250 292	0
Nordéa Hypotek AB	2,73%	2026-11-18	14 477 342	0
Nordéa Hypotek AB	2,89%	2028-11-15	14 477 342	0
			42 704 976	150 000

Långfristig del	22 827 342
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 727 634
Kortfristig del	19 877 634
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordéa Hypotek AB	3,14%	2029-11-21	8 500 000	150 000
Nordéa Hypotek AB	2,44%	2026-11-20	5 250 292	0
Nordéa Hypotek AB	2,73%	2026-11-18	14 477 342	0
Nordéa Hypotek AB	2,89%	2028-11-15	14 477 342	0
			42 704 976	150 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 727 634
Kortfristig del	19 877 634

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 027	3 360
	Källskatt / sociala avgifter	9 915	2 086
	Övriga kortfristiga skulder	14 333	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	31 275	5 446
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	279 402	226 846
	Upplupna räntekostnader	95 065	101 921
	Övriga upplupna kostnader	72 704	90 859
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	447 171	419 626

Årsredovisningen har beslutats den 2026-03-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sländan

Org.nr 769639-7749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sländan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sländans 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 ISA för LCE och god revisionsssed 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar 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, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sländan 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 underskrift

Sara Lundkvist

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sländan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lennart Brogren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 10:57:14



Göran Granström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 10:13:49



Sara Forsman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:23:18



Rolf Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:23:16



Lars Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 19:35:26



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 08:02:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sländan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 08:00:24



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.