



Årsredovisning 2025

HSB Brf Slätten i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Slätten i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-0622 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björkliden 1	1965-10-01	1971
Björkliden 2	1965-10-01	1972
Nyängen 6	1966-03-21	1967
Nyängen 7	1965-10-01	1967 och 1968

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
253	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 028
1	föreningslokal	226
18	förråd	136
1	gästrum	35
4	garageplatser (MC)	0
146	p-platser	0

Totalt 423 objekt **18 425**

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 104 st 2 rok, 23 st 3 rok, 90 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Antkowiak	Ordförande	2025-06-23	
Anna Antkowiak	Ledamot	2024-07-01	
Gustav Johnsson	Ordförande	2024-07-01	2025-06-23
Gustav Johnsson	Ledamot	2023-12-22	
Eva Pauli	Ledamot	2025-09-17	
Rüstü Ugan	Ledamot	2025-06-23	
Thomas Walldén	Ledamot	2025-06-23	
Stefan Lindberg	Ledamot	2024-07-01	2025-09-11
Susanne Carlsson	Ledamot	2025-06-23	
Elisabeth Hylander	Ledamot	2023-12-22	
Libor Strejcek	Ledamot	2025-06-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustav Girard Johnsson, Elisabeth Hylander, Rüstü Ugan och Thomas Walldén.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Walldén, Anna Antkowiak, Gustav Johnsson, Elisabeth Hylander och Libor Strejcek.

Revisorer har varit: Jan-Eric Conradsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kristin Husén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 65 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2052 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-27.

Stambytet är nu klart i alla tillgängliga lägenheter. Även gästrummet är stambytt. Föreningslokalen, bastun samt källare beräknas bli färdigtällda under våren 2026. Alla utomhusarbeten beräknas klara till sommaren 2026. Stambytet estimeras kosta 140 286 616 ink moms. I samband med stambytet här även en ny undercentral installerats. OVK-åtgärder har färdigställts och besiktigas i början på 2026.

Cykelställ har installerats i samtliga cykelrum.
Kameror har installerats i portarna för ökad säkerhet.
Föreningens nyckelbrickor har uppdaterats till en säkrare standard.
Föreningen har tecknat avtal angående brandskydd med HSB.
Fördelning av kår i soprummen har uppdaterats och tydligare skyltar satts upp.
Uppdatering av utomhusbelysning har påbörjats kommer fortsätta löpande under 2026.
Under hösten 2025 tecknade vi snöavtal med HSB för vintern 2025/2026.

Från och med 1 januari 2025 har föreningen HSB som förvaltare för fastigheten och ekonomin.

Under året har HSB-ledamot Stefan Lindberg avgått och ersatts av Eva Pauli.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stambyte 2024-2025 (pågående)
- Inpasseringssystemet uppdaterades 2022
- Miljöhuset renoverades 2022
- Belysningen i fastigheterna och utomhus byttes ut till led 2022
- 6 nya laddplatser för elbilar installerades 2022
- Bredbandet uppdaterades 2022
- Ny underhållsplan av Sustend 2021
- Nytt staketvirke på två innergårdar, målat om parkbänkar 2021
- Målat om 3st tvättstugor och bytt en trasig tvättmaskin 2021
- Installerat kameraövervakning i Miljöhuset och ändrat om till portbrickor i alla soprum 2021
- Gjort 2st nya cykelrum av två gamla soprum 2021
- Energideklaration 2020
- Radonmätning 2019-2020
- Installation av nytt bokningssystem för tvättstugor och lokaler 2019
- Upprustning av undercentral 2019
- Stambyte är inte gjort men stammarna är spolade och filmade 2018
- Takfläktarna är bytta 2018
- Fjärrvärmecentralen renoverades 2017
- Fönstren byttes 2016
- Nya hissar och målning av entréer Nibblevägen 4-10 2013
- Fasad- och balkongrenovering 2007-2008
- Yttertaken är ombyggda 2007-2008

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Stambyttets sista delar avslutas under 2026.

Föreningens parkeringsplatser planeras att ses över under de kommande åren och möjligheten till att installera fler laddplatser undersöks.

Efter stambyttet planeras en helhetsöversyn kring föreningens utemiljö (mark och trädgård), inklusive dräneringen runt fastigheterna.

Framtida lösning för återvinning av frånluft, i syfte att reducera fjärrvärmekostnaderna.

Myndighets besiktningar med eventuella åtgärder:

- Lekplatser
 - Hissar
 - Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
 - Energideklaration
 - Radonmätning
- Radonmätningen är för närvarande pausad till efter OVK åtgärderna.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 331 och under året har det tillkommit 21 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 328.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	301	287	155	264	329
Skuldsättning, kr/kvm	10 535	5 650	2 976	2 957	3 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 687	5 732	3 019	3 000	3 117
Räntekänslighet, %	10	6	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	212	216	200	176	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	982	919	834	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 110	1 017	963	861	842
Nettoomsättning, tkr	19 779	18 359	17 225	15 730	15 391
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 041	2 800	613	2 703	3 457
Soliditet, %	17	25	38	37	34

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 606 900	0	0	2 606 900
Underhållsfond, kr	15 954 781	0	466 915	16 421 696
S:a bundet eget kapital, kr	18 561 681	0	466 915	19 028 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 129 451	2 799 873	-466 915	18 462 409
Årets resultat, kr	2 799 873	-2 799 873	3 041 384	3 041 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 929 324	0	2 574 469	21 503 793
S:a eget kapital, kr	37 491 005	0	3 041 384	40 532 389

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 915 000 kr samt ianspråktagande skett med 448 085 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	18 929 324
Årets resultat, kr	3 041 384
Reservation till underhållsfond, kr	-915 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	448 085
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 503 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 503 793

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 778 852	18 359 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	517 524	239 034
Summa Rörelseintäkter		20 296 376	18 598 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 238 107	-10 423 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 651	-539 909
Personalkostnader	Not 6	-494 736	-514 535
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 015 928	-1 999 260
Summa Rörelsekostnader		-13 298 422	-13 477 295
Rörelseresultat		6 997 953	5 121 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		546 628	772 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 503 198	-3 093 283
Summa Finansiella poster		-3 956 569	-2 321 277
Resultat efter finansiella poster		3 041 384	2 799 873
Resultat före skatt		3 041 384	2 799 873
Årets resultat		3 041 384	2 799 873

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	76 603 961	74 365 015
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	2 982 234	3 601 201
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	129 696 339	31 861 731
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		209 282 534	109 827 947
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		209 283 034	109 828 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113 002	113 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 900 682	8 558 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 432 684	176 555
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 446 368	8 848 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	25 537 367	28 437 367
<i>Summa Kassa och bank</i>		25 537 367	28 437 367
Summa Omsättningstillgångar		32 983 735	37 285 409
Summa Tillgångar		242 266 770	147 113 856

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 606 900	2 606 900
Fond för yttre underhåll	16 421 696	15 954 781
Summa Bundet eget kapital	19 028 596	18 561 681

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 462 409	16 129 451
Årets resultat	3 041 384	2 799 873
Summa Fritt eget kapital	21 503 793	18 929 324

Summa Eget kapital	40 532 389	37 491 005
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 550 793	6 859 727
Summa Långfristiga skulder		26 550 793	6 859 727

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		166 094 955	96 539 649
Leverantörsskulder		1 855 854	707 637
Skatteskulder		32 000	2 778
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	52 477	167 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	7 148 302	5 345 245
Summa Kortfristiga skulder		175 183 588	102 763 124

Summa Skulder		201 734 381	109 622 851
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		242 266 770	147 113 856
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 997 953	5 121 150
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 015 928	1 999 260
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 015 928	1 999 260
Erhållen ränta	1 438	772 006
Erlagd ränta	-4 500 450	-3 057 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 514 870	4 835 288
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-743 516	1 017 851
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 862 410	2 857 663
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 118 894	3 875 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 633 764	8 710 802
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-101 470 516	-31 226 700
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101 470 516	-31 226 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	89 246 372	48 973 872
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89 246 372	48 973 872
Årets kassaflöde	-5 590 379	26 457 974
Likvida medel vid årets början	36 902 295	10 444 321
Likvida medel vid årets slut	31 311 916	36 902 295



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.

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. Fr.o.m. 2025 ingår även förrådsytan i beräkningen av nyckeltalen.

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	18 950 844	17 708 514
	Hyror lokaler	0	960
	Hyror garage och parkeringsplatser	571 272	567 840
	Hyror förbrukningsbaserad	10 864	2 286
	Hyror övrigt	54 456	51 396
	Övriga primära intäkter	143 279	49 043
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 730 715	18 380 039
	Hyresbortfall	48 137	-20 628
	<i>Summa</i>	48 137	-20 628
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 778 852	18 359 411

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	464 649	0
	Övriga sekundära intäkter	52 875	239 034
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	517 524	239 034

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 574 818	-2 178 452
	Snö och halk-bekämpning	-451 660	-813 445
	Reparationer	-302 591	-807 490
	Planerat underhåll	-448 085	-455 428
	Försäkringsskador	-626 837	-194 232
	El	-666 833	-631 218
	Uppvärmning	-2 470 676	-2 572 077
	Vatten	-730 731	-743 053
	Sophämtning	-729 400	-670 242
	Fastighetsförsäkring	-289 687	-278 546
	Kabel-TV och bredband	-471 227	-596 411
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-453 432	-427 062
	Övriga driftkostnader	-22 130	-55 936
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 238 107	-10 423 591

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-78 397	-14 586
	Administrationskostnader	-245 480	-234 079
	Extern revision	-35 500	-30 000
	Konsultkostnader	0	-80 125
	Medlemsavgifter	-148 174	-143 825
	Föreningsverksamhet	-40 500	-8 224
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-29 069
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-549 651	-539 909
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-361 661	-373 288
	Revisionsarvode	-16 120	-15 000
	Övriga arvoden	-16 120	-15 000
	Sociala avgifter	-97 485	-89 247
	Övriga personalkostnader	-3 350	-22 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-494 736	-514 535
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 270 994	-1 254 326
	Avskrivning på markanläggning	-125 968	-125 968
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-618 966	-618 966
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 015 928	-1 999 260

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 461 144	100 461 144
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 264 323	2 264 323
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 172 409	6 172 409
	Årets investeringar	3 635 908	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	112 533 784	108 897 876
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 532 861	-33 152 567
	Årets avskrivningar	-1 396 962	-1 380 294
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 929 823	-34 532 861
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 603 961	74 365 015
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 600 000	180 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 031 000	433 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	78 600 000	106 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	695 000	749 000
	<i>Summa</i>	261 926 000	288 182 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	193 640 344	104 037 440
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	193 640 344	104 037 440
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	8 046 563	8 046 563
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 046 563	8 046 563
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 445 362	-3 826 396
	Årets avskrivningar	-618 966	-618 966
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 064 329	-4 445 362
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 982 234	3 601 201

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	31 861 731	635 031
	Årets investeringar	101 470 516	31 226 700
	Omklassificering till byggnad	-3 635 908	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	129 696 339	31 861 731
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 774 548	8 464 928
	Övriga fordringar	126 134	93 292
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 900 682	8 558 220
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	25 537 367	28 437 367
	<i>Summa Kassa och bank</i>	25 537 367	28 437 367

Not 14 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>
SBAB Bank AB	2,88%	2029-11-22	21 827 424	457 120
SBAB Bank AB	4,12%	2026-05-19	6 859 727	66 400
SBAB Bank AB	2,81%	2026-05-19	6 317 400	66 400
SBAB Bank AB	2,99%	2026-06-03	6 317 400	66 400
SBAB Bank AB	2,99%	2026-06-03	6 317 400	66 400
SBAB Bank AB	3,18%	2029-11-22	5 233 897	53 408
SBAB Bank AB	2,74%	2026-09-03	49 250 000	500 000
SBAB Bank AB	2,82%	2026-05-05	49 625 000	500 000
SBAB Bank AB	2,76%	2026-10-07	40 897 500	410 000
			192 645 748	2 186 128

Långfristig del	26 550 793
Nästa års amortering av långfristig skuld	510 528
Lån som ska konverteras inom ett år	165 584 427
Kortfristig del	166 094 955
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 186 128
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 744 512
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	29 875	29 875
Momsskuld	0	1 832
Inre fond	0	97 218
Övriga kortfristiga skulder	22 602	38 890
<i>Summa Övriga skulder</i>	52 477	167 815

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 653 453	1 553 055
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	38 903	36 155
Övriga upplupna kostnader	5 455 946	3 756 035
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 148 302	5 345 245

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-08.

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 HSB Bostadsrättsförening Slätten i Tullinge

Org.nr 712800-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Slätten i Tullinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Slätten i Tullinges 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Slätten i Tullinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Eric Conradsson
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Slätten i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna Antkowiak

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:11:42



Susanne Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 10:25:45



Rüstü Ugan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:08:28



Thomas Walldén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:27:51



Libor Strejcek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:10:17



Eva Pauli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:27:25



Gustav Girard Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:49:15



Elisabeth Hylander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:44:05



Jan-Eric Conradsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:43:24



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:30:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Slätten i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Eric Conradsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:46:46



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:30:07



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.