



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Sländan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan med säte i Norrköping org.nr. 769639-7749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2021-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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.

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, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Karlström	Ordförande	2022-01-01	2023-01-26
Sakarias Mårdh	Ordförande	2023-01-26	
Ingrid Lindén	Ledamot	2023-01-26	
Rolf Pettersson	Ledamot	2023-04-04	
Göran Granström	Ledamot	2023-04-04	
Lars Löfgren	Ledamot	2022-01-01	
Jonathan Karlsson	Ledamot	2022-01-01	2023-01-26
Johan Jennergren	Suppleant	2023-04-04	
Robin Rodestrand	Suppleant	2023-04-04	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Löfgren.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ingrid Lindén, Rolf Pettersson, Göran Granström, Lars Löfgren och Sakarias Mårdh, två i förening

Revisorer har varit: Peter von Knorring.

Valberedning har varit: Anders Augustsson och Helene Bergqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Tillträdestämman hölls 2023-01-26 och ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen ska enligt föreningens stadgar upprätta en underhållsplan som ska redovisa fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen ska användas både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

År 2023 har styrelsen beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under år 2023 har styrelsen arbetat aktivt för att sänka föreningens kostnader, vilket har resulterat i att föreningar har bytt försäkringsbolag och städbolag samt att man har omförhandlat lån och kostnaden för revision.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 4 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022*
Sparande, kr/kvm	97	30
Skuldsättning, kr/kvm	14 723	14 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 723	14 746
Räntekänslighet, %	15	15
Energikostnad, kr/kvm	161	4
Årsavgifter, kr/kvm	975	141
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 140	151
Nettoomsättning, tkr	3 320	449
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 544	-266
Soliditet, %	70	62

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

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 97 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 6 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	124 910 000	0	13 780 000	138 690 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	137 218	0	268 200	405 418
S:a bundet eget kapital, kr	125 047 218	0	14 048 200	139 095 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-137 218	-266 357	-268 200	-671 775
Årets resultat, kr	-266 357	266 357	-2 544 571	-2 544 571
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-403 575	0	-2 812 771	-3 216 346
S:a eget kapital, kr	124 643 643	0	11 235 429	135 879 072

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 268 200 kr samt anspråkstagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-403 575
Årets resultat, kr	-2 544 571
Reservation till underhållsfond, kr	-268 200
Anspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 216 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 216 346

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-04-08 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 330 014	449 283
Övriga rörelseintäkter	3	66 456	0
Summa rörelseintäkter		3 396 470	449 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 155 978	-68 133
Övriga externa kostnader	5	-178 634	-24 195
Personalkostnader och arvoden	6	-24 868	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 834 046	-354 256
Summa rörelsekostnader		-4 193 526	-446 584
Rörelseresultat		-797 056	2 699
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 747 515	-269 056
Summa finansiella poster		-1 747 515	-269 056
Resultat efter finansiella poster		-2 544 571	-266 357
Årets resultat		-2 544 571	-266 357
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-2 544 571	-266 357
Reservering till fond yttre underhåll		-268 200	-137 218
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Underskott		-2 812 771	-403 575

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	179 298 698	182 132 744
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		179 298 698	182 132 744
Summa anläggningstillgångar		179 298 698	182 132 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 248	114 128
Övriga fordringar		0	5 087
Avräkningskonto HSB Östra		442 308	16 764 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	86 658	992 042
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		585 214	17 875 462
Summa omsättningstillgångar		585 214	17 875 462
SUMMA TILLGÅNGAR		179 883 912	200 008 206

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		138 690 000	124 910 000
Fond för yttre underhåll		405 418	137 218
Summa bundet eget kapital		139 095 418	125 047 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-671 775	-137 218
Årets resultat		-2 544 571	-266 357
Summa fritt eget kapital		-3 216 346	-403 575
Summa eget kapital		135 879 072	124 643 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	42 337 000
Summa långfristiga skulder		0	42 337 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	10	43 432 026	1 460 000
Leverantörsskulder		117 528	284 879
Aktuella skatteskulder		0	1 736
Övriga skulder	11	10 864	13 780 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	444 422	17 500 948
Summa kortfristiga skulder		44 004 840	33 027 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 883 912	200 008 206

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 544 571	-266 357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 834 046	354 256
Kassaflöde från löpande verksamhet	289 475	87 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	968 351	-1 111 257
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-30 994 749	31 567 563
Kassaflöde från löpande verksamhet	-29 736 923	30 544 205
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-182 487 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-364 974	43 797 000
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	13 780 000	124 910 000
Årets kassaflöde	-16 321 897	16 764 205
Likvida medel vid årets början	16 764 206	0
Likvida medel vid årets slut	442 308	16 764 206

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,55 %

Reservering för framtida underhåll har skett enligt stadgarna och uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 877 425	418 769
Hyrer	442 939	36 939
Hysesbortfall	-84 801	-6 425
Varm- och kallvatten, moms	94 451	0
Summa nettoomsättning	3 330 005	449 283
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Andrahandsuthyrningar	2 626	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	43 080	0
Övriga rörelseintäkter	45 706	0
4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	9 985	0
Elavgifter	104 635	12 470
Uppvärmningsavgifter	317 883	0
Vatten och avlopp	69 977	0
Försäkringar	46 498	8 727
Fastighetsskötsel	154 481	2 100
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	0	217
Övriga kostnader	452 520	44 619
Summa driftskostnader	1 155 978	68 133

5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	40 219	15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	66 252	11 042
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	11 701	0
Övriga förvaltningskostnader	39 243	2 059
Konsultarvoden	0	825
Bankkostnader	0	1 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	-18 828
Överlåtelseavgift	2 783	0
Pantförskrivningsavgift	17 853	0
Inkasso	584	0
Övriga externa tjänster	0	3 497
Representation, ej avdragsgill	0	8 900
Summa övriga externa kostnader	178 634	24 195
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	19 998	0
Sociala avgifter	4 870	0
Summa personalkostnader och arvoden	24 868	0
Föreningen har ingen anställd personal.		
7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2143	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2022	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	182 335 992	0
Ingående anskaffningsvärde mark	151 008	0
Årets investering byggnader	0	182 335 992
Årets investering mark	0	151 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 487 000	182 487 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-354 256	0
Årets avskrivningar	-2 834 046	-354 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 188 302	-354 256
Utgående redovisat värde	179 298 698	182 132 744
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	ej fastställt
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	ej fastställt
Totalt taxeringsvärde	89 400 000	0

Fastighetsbeteckning: Kroken 17

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring		0	43 637
Upplupen intäkt mäklararvode		0	825 000
Uppl intäkt Gamlebro		0	123 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 658	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 658	992 042

9 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Nordea Hypotek AB	4,525 2024-12-07	14 477 342	14 599 000
Nordea Hypotek AB	3,99 2024-11-20	14 477 342	14 599 000
Nordea Hypotek AB	4,525 2024-12-09	14 477 342	14 599 000
		43 432 026	43 797 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till		0	1 460 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		43 432 026	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	42 337 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		43 432 026	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		43 797 000	43 797 000
Summa ställda säkerheter		43 797 000	43 797 000

10 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		0	1 460 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		43 432 026	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 432 026	1 460 000

11 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		5 994	0
Lagstadgade sociala avgifter		4 870	0
Övriga skulder		0	13 780 000
Summa övriga kortfristiga skulder		10 864	13 780 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad el	0	36 419
Upplupen kostnad Gamlebro, slutavräkning	0	17 154 142
Upplupen fastighetsförvaltning	0	11 042
Upplupna räntekostnader	129 496	111 135
Förutbetalda hyror och avgifter	271 298	167 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 628	15 000
Avtalsplacerade betalningar	0	5 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444 422	17 500 948

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Sakarias Mårdh

Ingrid Lindén

Lars Löfgren

Göran Granström

Rolf Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Peter von Knorring
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sländan org.nr 769639-7749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sländan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sländan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den dag som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

Peter Von Knorring
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Sländan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAKARIAS MÅRDH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:22:14



GÖRAN GRANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:58:43



ROLF PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:36:27



INGRID LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:29:19



LARS LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:38:58



PETER VON KNORRING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:33:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Sländan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER VON KNORRING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:34:32



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.