



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2019-04-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
253	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 026
1	föreningslokal	226
1	gästrum	35
4	garageplatser (MC)	0
146	p-platser	0
Totalt 405 objekt		18 287

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.
Eva Mårtensson	Ordförande	2021-09-01	
Lea Annikki Pesonen	Ledamot	2015-09-16	
Kristin Husen	Ledamot	2020-06-08	2023-05-30
Sven Karlsson	Ledamot	2023-05-30	
Maria Högdahl	Ledamot	2021-09-01	2023-05-30
Petra Vesterlund	Ledamot	2022-06-01	
Tarik Taylan	Ledamot	2021-09-01	
Gustav Johnsson	Ledamot	2017-10-26	
Elisabeth Hylander	Ledamot	2023-05-30	
Anna Andersson	Ledamot	2023-05-30	
Kevin Mc Laughlin Önder	Ledamot	2023-05-30	2023-12-31
Sonia Kaup	Ledamot	2022-06-01	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Mårtensson, Gustav Girard Johnsson, Sven Karlsson, Elisabeth Hylander, Anna Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lea Annikki Pesonen, Kristin Husen, Eva Mårtensson, Petra Vesterlund och Gustav Johnsson.

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

Valberedning har varit: Kristin Husén och Nadin Habbal, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 97 röstberättigade medlemmar varav 14 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med +10% per 2023-01-01.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktiv underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har under året flyttat och slagit ihop alla små lån till SBAB från Handelsbanken.

Detta har gjorts tillsammans med föreningens dåvarande ekonomiska förvaltare, Allabrf, för att få lånelöfte inför stambytet.

Franska Bukten gjorde en OVK besiktning.

HSB Södertörn gjorde en förstudie och har påbörjat projektledning av stambytet.

Filmning av avloppsrör under bottenplatta på Nyängsvägen 35 har gjorts inför stambytet. Våra fasader har en del betongskador och de akuta skadorna har under året åtgärdats. I våra tvättstugor är armaturen utbytt till ledbelysning med rörelsesensorer. Tvättstugedörrarna är försedda med dörrstängare. På Nibblevägen 10 har det installerats en ny tvättmaskin. På loftgångar och entréer är all armatur utbytt till ledbelysning med skymningsrelän. Vi har schaktat ur stora stenar från refuger och fyllt på med stenmjöl på parkeringarna i centrum. Gungorna i lekparken var sönderrostade och byttes ut. Det förekommer tyvärr en hel del klottersanering och några sönderslagna glasrutor har behövts bytas. Under våren bytte föreningen städbolag från Anne Blom AB till Tarjas AB. I höstas tecknade vi snöavtal med Miramix AB för vintern 2023/2024. Vi har förhandlat om våra förvaltaravtal för att få ner föreningens kostnader. Från och med 1 januari 2024 är HSB Södertörn vår Ekonomiska förvaltare. Fastighetsskötarens arbetstid har minskats ner till 4 timmar/dag måndag till fredag. Vid årskiftet avgick styrelseledamoten Kevin McLaughlin Önder utan att ersättas av någon suppleant eftersom föreningen saknar suppleanter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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:

OVK åtgärder startar från och med v.7 för de lägenheter där åtgärder krävs samt till de Franska Bukten tidigare ej fått tillgång till.

HSB Södertörn projekterar för stambytet av vatten och el i vår förening. De tar fram material och handlingar för upphandling av stambytet och går ut med förfrågan till ett flertal entreprenörer.

2022 tog styrelsen tillsammans med föreningens dåvarande ekonomiska förvaltare, Allabrf, fram en långtidsprognos över fem år.

Vi tittade på hur ekonomin i föreningen kommer att utvecklas. Dels med stambytet, dels med hänsyn till övriga kostnadsökningar samt en högre ränta.

Styrelsen beslutade då därför i samråd med vår ekonomiska förvaltare att höja avgifterna med 10 % från och med 1/1 2023. Därefter kommer föreningens avgift behöva höjas med ca 7 % procent årligen under de första tre åren för att bibehålla samma starka ekonomi som idag. Därefter bedömer vi att en årlig inflationsanpassning av avgiften är tillräcklig. Detta är dock en preliminär plan och inga avgiftshöjningar är ännu beslutade, då de besluten fattas av styrelsen. Styrelsens ambition är att inte höja avgifterna mer än vad som är nödvändigt.

Vi planerar att sätta upp ett staket mot centrum, mellan Nyängsvägen 7-13 och parkeringen.

Vår undercentral, även kallad fjärrvärmecentral/pannrum, är uttjänad och bör bytas ut inom en snar framtid.

Vi måste också se över dräneringen runt fastigheterna, speciellt på Nibblevägen.

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 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339 och under året har det tillkommit 14 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 328.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	264	329	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 976	2 957	3 073	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 019	3 000	3 117	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	200	176	193	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	919	834	817	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	963	861	842	0	0
Nettoomsättning, tkr	17 225	15 730	15 391	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	613	2 703	3 457	0	0
Soliditet, %	38	37	34	0	0

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.

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	2 606 900	0	0	2 606 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 441 172	-308 713	362 750	15 495 209
S:a bundet eget kapital, kr	18 048 072	-308 713	362 750	18 102 109
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 327 174	2 703 011	-54 037	15 976 148
Årets resultat, kr	2 703 011	-2 703 011	612 875	612 875
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 030 185	0	558 838	16 589 023
S:a eget kapital, kr	34 078 257	-308 713	921 588	34 691 132

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 915 000 kr samt ianspråktagande skett med 552 250 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	16 338 898
Årets resultat, kr	612 875
Reservation till underhållsfond, kr	-915 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	552 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 589 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 589 023

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	17 224 511	15 730 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	380 553	11 357
Summa Rörelseintäkter		17 605 064	15 741 571

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-11 953 169	-9 360 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-517 056	-781 146
Personalkostnader	Not 6	-380 150	-322 654
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 968 475	-1 823 618
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-14 818 850	-12 287 951

Rörelseresultat

2 786 214 **3 453 620**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 623	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 244 962	-750 650
Summa Finansiella poster		-2 173 340	-750 609

Resultat efter finansiella poster

612 875 **2 703 011**

Resultat före skatt

612 875 **2 703 011**

Årets resultat

612 875 **2 703 011**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	75 745 309	77 106 634
Inventarier och installationer	Not 9	4 220 167	4 827 317
Pågående nyanläggningar	Not 10	635 031	83 875
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		80 600 507	82 017 826

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

80 601 007 **82 018 326**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		165 049	53 343
Aktuell skattefordran		10 447	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 612 706	506 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	807 719	733 880
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 595 921	1 294 070

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	7 249 365	8 844 519
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 249 365	8 844 519

Summa Omsättningstillgångar

11 845 286 **10 138 589**

Summa Tillgångar

92 446 293 **92 156 915**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 606 900	2 606 900
Fond för yttre underhåll	15 495 209	15 441 172
Summa Bundet eget kapital	18 102 109	18 048 072

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 976 148	13 327 174
Årets resultat	612 875	2 703 011
Summa Fritt eget kapital	16 589 023	16 030 185

Summa Eget kapital**34 691 132** **34 078 257****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 442 727	54 077 305
Summa Långfristiga skulder		13 442 727	54 077 305

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 982 777	0
Leverantörsskulder		999 951	1 866 716
Förskott från kunder		0	29 875
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	127 095	314 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 202 611	1 790 679
Summa Kortfristiga skulder		44 312 434	4 001 353

Summa Skulder**57 755 161** **58 078 658****Summa Eget kapital och skulder****92 446 293** **92 156 915**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 786 214	3 453 620
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 968 475	1 823 618
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 968 475	1 823 618
Erhållen ränta	71 623	0
Erlagd ränta	-2 244 962	-750 650
Övriga poster	0	41

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-106 895	3 418 707
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-672 836	-1 840 297
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-779 731	1 578 410

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 801 619 **6 105 039**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-551 156	-2 981 025
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-551 156	-2 981 025

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	348 199	-2 112 162
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	1 140	-1 140
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	349 339	-2 113 302

Årets kassaflöde

1 599 802 **1 010 712**

Likvida medel vid årets början

8 844 519 **7 833 807**

Likvida medel vid årets slut

10 444 321 **8 844 519**

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.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-52 016	-95 098
	Administrationskostnader	-16 826	-12 176
	Extern revision	-30 000	-5 625
	Konsultkostnader	-166 748	-110 470
	Medlemsavgifter	-143 824	-128 910
	Föreningsverksamhet	0	-8 500
	Övriga förvaltningskostnader	-107 642	-420 367
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-517 056	-781 146
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-306 757	-256 860
	Sociala avgifter	-70 143	-56 044
	Övriga personalkostnader	-3 250	-9 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-380 150	-322 654
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 235 631	-1 235 631
	Avskrivning på markanläggning	-125 694	-125 694
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-607 150	-462 293
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-1 968 475	-1 823 618

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<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
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	108 897 876	108 897 876
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 791 242	-30 429 917
	Årets avskrivningar	-1 361 325	-1 361 325
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-33 152 567	-31 791 242
	Utgående redovisat värde	75 745 309	77 106 634
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	722 400 000	722 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 732 000	1 732 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	425 600 000	425 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 996 000	2 996 000
	Summa	1 152 728 000	1 152 728 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 292 654	70 292 654
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	70 292 654	70 292 654
Not 9	Inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	8 046 563	5 149 413
	Årets investeringar	0	2 897 150
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	8 046 563	8 046 563
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 219 246	-2 756 953
	Årets avskrivningar	-607 150	-462 293
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 826 396	-3 219 246
	Inventarier och installationer	4 220 167	4 827 317
Not 10	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	83 875	0
	Årets investeringar	551 156	83 875
	Summa Pågående nyanläggningar	635 031	83 875

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav***500****500**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

807 719

733 880

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***807 719****733 880**

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

0

6 226

SBAB

7 249 365

0

Klientmedelskonto

0

8 838 294

*Summa Kassa och bank***7 249 365****8 844 519**

Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,73%	2024-06-03	6 450 200	49 800
SBAB	4,69%	2024-06-03	6 450 200	49 800
SBAB	4,38%	2025-05-19	6 450 200	49 800
SBAB	4,12%	2026-05-19	6 992 527	49 800
SBAB	4,83%	2024-11-01	22 741 664	114 280
SBAB	4,7%	2024-12-30	5 340 713	0
			54 425 504	313 480

Långfristig del

13 343 127

Nästa års amortering av långfristig skuld

99 600

Lån som ska konverteras inom ett år

40 982 777

Kortfristig del

41 082 377

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

313 480

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 253 920

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,64%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	29 875	29 875
	Källskatt	0	46 749
	Inre fond	97 218	235 902
	Övriga kortfristiga skulder	2	1 557
	<i>Summa Övriga skulder</i>	127 095	314 083
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 323 741	1 374 784
	Övriga upplupna kostnader	878 870	415 895
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 202 611	1 790 679

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 Brf Slätten i Tullinge, org.nr. 712800-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slätten i Tullinge för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Slätten i Tullinge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Tullinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Eric Conradsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Slätten i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA MÅRTENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:41:40



LEA ANNIKKI PESONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:37:59



GUSTAV JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:44:20



ANNA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 22:12:37



SVEN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:41:35



ELISABETH HYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 11:32:21



TARIK TAYLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 20:55:29



PETRA VESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 10:14:33



JAN-ERIC CONRADSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 21:05:24



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 06:33:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-29 kl. 12:43:13



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 06:34:46



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.