



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Sliparen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sliparen med säte i Finspång org.nr. 725000-0333 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågaren 8	1956-01-01	1956

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har under året bytt försäkringsbolag till Trygg Hansa.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	garageplatser	0
72	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4239
1	lokal	176
<b>Totalt 155 objekt</b>		<b>4415</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 12 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Palmqvist	Ordförande	2023-03-25
Arunthathy Puvaneswaralingam	Ledamot	2023-03-25
Örjan Nilsen	Ledamot	2023-03-25
Shadi Jolan	Ledamot	2023-03-25
Lovisa Andersson	Ledamot	2023-03-25
Richard Melchert	Suppleant	2023-03-25
Anders Vallner	Suppleant	2023-03-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Melchert, Anders Vallner samt Björn Palmqvist

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Arunthathy Puvaneswaralingam, Björn Palmqvist, Shadi Jolan och Lovisa Andersson.

Revisorer har varit: Maria Sukhola från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kasper Bonnevier (sammanställande) samt Lena Bergvall, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-25.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

Föreningen har ansökt och erhållit elstöd om 11 443 kr.

Inga större åtgärder utförda under 2023.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2002	Nya balkonger
2005	Renovering av tvättstugor
2008	Fasadtvätt
2014	Relining av avloppsstammar
2015	Målning av källargångar och de badrums och klädkammarfönster som är original
2015	Installation av radonsug i D-fastighet, Risings v 21
2017	Fasadtvätt
2017	Byte av vindskivor, takfotsbrädor, häng- och stuprännor
2019	Byte och komplettering av stolpbelysning vid parkering
2019	OVK besiktning
2019	Installation av torktumlare
2020	Byte av värmeväxlare
2020	Energideklaration

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

Föreningen planerar att byta den slitna beläggningen på taken då det efter en besiktning påvisade brister. Stigarledningarna visades också behövas bytas ut.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	269	231	184	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 620	1 685	1 787	1 888	1 990
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 687	1 755	1 861	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	243	244	241	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	711	664	639	632	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	724	704	689	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 185	2 966	2 854	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	692	505	359	419	338
Soliditet, %	42	39	35	32	29

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad,



*årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning har inte räknats ut bakåt i tiden.*

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	153 000	0	0	153 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 771 997	0	49 000	1 820 997
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 924 997</b>	<b>0</b>	<b>49 000</b>	<b>1 973 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 818 431	504 569	-49 000	3 273 999
Årets resultat, kr	504 569	-504 569	691 832	691 832
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 323 000</b>	<b>0</b>	<b>642 832</b>	<b>3 965 831</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 247 997</b>	<b>0</b>	<b>691 832</b>	<b>5 939 828</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 322 999
Årets resultat, kr	691 832
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 965 831</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 965 831</b>

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	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 174 081	2 965 755
Övriga rörelseintäkter	3	22 053	19 472
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 196 134</b>	<b>2 985 227</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 587 660	-1 560 582
Övriga externa kostnader	5	-183 447	-143 269
Underhåll enligt plan	6	0	-28 770
Personalkostnader och arvoden	7	-115 293	-144 296
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-446 919	-446 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 333 318</b>	<b>-2 323 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>862 816</b>	<b>661 391</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 530	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 514	-157 008
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 984</b>	<b>-156 822</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>691 832</b>	<b>504 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>691 832</b>	<b>504 569</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		691 832	504 569
Reservering till fond yttre underhåll		-49 000	-57 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	28 770
<b>Överskott</b>		<b>642 832</b>	<b>476 339</b>

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
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 163 427	7 610 346
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>7 163 427</b>	<b>7 610 346</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 163 427</b>	<b>7 610 346</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		190 678	181 456
Aktuell skattefordran		7 678	7 678
Avräkningskonto HSB Östra		6 585 233	5 634 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 893	45 650
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>6 831 483</b>	<b>5 869 300</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 831 483</b>	<b>5 869 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 994 909</b>	<b>13 479 646</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		153 000	153 000
Fond för yttre underhåll		1 820 997	1 771 997
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>1 973 997</b>	<b>1 924 997</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 273 999	2 818 431
Årets resultat		691 832	504 569
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>3 965 831</b>	<b>3 322 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 939 828</b>	<b>5 247 996</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 702 000	5 752 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 702 000</b>	<b>5 752 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	4 450 000	1 688 000
Leverantörsskulder		340 175	199 517
Övriga skulder	12	155 666	196 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	407 241	395 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 353 082</b>	<b>2 479 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 994 909</b>	<b>13 479 646</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	691 832	504 569
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	446 919	446 919
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 138 751</b>	<b>951 488</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 787	-22 593
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	103 754	-25 991
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 238 717</b>	<b>902 904</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-288 000	-448 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>950 717</b>	<b>454 904</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 634 516</b>	<b>5 179 612</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 585 233</b>	<b>5 634 516</b>

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 (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:

Årets avskrivning på de olikakomponenterna uppgår genomsnittligt till 2,7 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 994 000 kr.

<b>2 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	3 012 132	2 815 020
Hyrer	172 649	163 435
Hysesbortfall	-10 700	-12 700
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 174 081</b>	<b>2 965 755</b>
<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelseavgift/pantförskrivningsavgift	10 478	6 985
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	132	12 487
Elstöd	11 443	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>22 053</b>	<b>19 472</b>

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	42 440	110 144
Elavgifter	61 865	69 062
Uppvärmningsavgifter	665 686	631 637
Vatten och avlopp	345 007	334 459
Sophämtning	24 562	36 259
Försäkringar	143 011	138 318
Kabel-tv	25 255	16 962
Fastighetsskötsel	179 676	125 192
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	97 680	97 680
Övriga kostnader	2 478	868
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 587 660</b>	<b>1 560 582</b>

5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	17 850	15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	112 968	106 892
Övriga förvaltningskostnader	17 930	13 962
Konsultarvoden	20 925	0
Möteskostnader	1 699	430
Överlåtelseavgift	12 075	6 985
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>183 447</b>	<b>143 269</b>

6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	0	28 770
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>28 770</b>

7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	47 100	84 000
Arvode vicevärd	14 300	14 200
Övriga arvoden	22 600	19 100
Sociala avgifter	31 293	26 996
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>115 293</b>	<b>144 296</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 344 068	17 344 068
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 344 068</b>	<b>17 344 068</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 733 722	-9 286 803
Årets avskrivningar	-446 919	-446 919
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 180 641</b>	<b>-9 733 722</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 163 427</b>	<b>7 610 346</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	157 000	157 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	71 000	71 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 028 000</b>	<b>32 028 000</b>
Fastighetsbeteckning: Sågaren 8		
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 893	45 650
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>47 893</b>	<b>45 650</b>

10 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta nv datum</b>		
Swedbank hypotek	1,75 2024-11-25	1 586 000	1 690 000
Swedbank hypotek	1,42 2026-11-25	1 586 000	1 690 000
Swedbank hypotek	2,51 2023-03-24	0	1 320 000
Swedbank hypotek	2,11 2024-08-23	1 280 000	1 360 000
Swedbank hypotek	2,72 2025-04-25	1 300 000	1 380 000
Stadshypotek AB	4,99 2024-03-27	1 400 000	0
		<b>7 152 000</b>	<b>7 440 000</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		368 000	448 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		4 082 000	1 240 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>2 702 000</b>	<b>5 752 000</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 472 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		5 312 000	
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		11 200 000	11 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>11 200 000</b>	<b>11 200 000</b>
11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		368 000	448 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		4 082 000	1 240 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 450 000</b>	<b>1 688 000</b>
12 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		390	25 590
Lagstadgade sociala avgifter		408	15 875
Medlemmars reparationsfond/inre fond		154 868	154 868
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>		<b>155 666</b>	<b>196 333</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>			
Belopp vid årets ingång		154 868	170 924
Uttag under året		0	-16 056
<b>Utgående värde</b>		<b>154 868</b>	<b>154 868</b>



13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	47 100	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 014	0
Upplupna räntekostnader	13 854	14 386
Förutbetalda hyror och avgifter	305 307	267 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 503	111 081
Avtalsplacerade betalningar	3 463	3 333
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>407 241</b>	<b>395 800</b>

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Björn Palmqvist

Örjan Nilsson

Lovisa Andersson

Arunthathy Puvaneswaralingan

Shadi Jolan

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sliparen, org.nr. 725000-0333

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sliparen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sliparen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**BJÖRN PALMQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 12:56:45



**SHADI JOLAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 13:28:04



**LOVISA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 15:10:17



**ARUNTHATHY**

**PUVANESWARALINGAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 13:22:17



**ÖRJAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 13:00:56



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:02:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:02:43



# 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.