



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Slätten i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slätten i Tullinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0622 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

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

Totalt 4 objekt

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

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

Totalt 405 objekt **18 289**

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 96 st 2 rok, 20 st 3 rok, 90 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Mårtensson	Ordförande	2023-12-22	2024-07-01
Gustav Johnsson	Ordförande	2024-07-01	
Gustav Johnsson	Ledamot	2023-12-22	
Lea Annikki Pesonen	Ledamot	2023-12-22	2024-11-21
Sven Karlsson	Ledamot	2023-12-22	2024-11-21
Stefan Lindberg	Ledamot	2024-07-01	
Petra Vesterlund	Ledamot	2023-12-22	2024-07-01
Tarik Taylan	Ledamot	2023-12-22	2024-06-16
Anna Antkowiak	Ledamot	2024-07-01	
Elisabeth Hylander	Ledamot	2023-12-22	
Anna Andersson	Ledamot	2023-12-22	2024-07-01
Kevin Mc Laughlin Önder	Ledamot	2023-12-22	2024-01-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Antkowiak.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Antkowiak, Gustav Johnsson och Elisabeth Hylander.

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

Valberedning har varit: Kristin Husén, Mathias Lyngarth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2052 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Utsatta fasader har behandlats med klotterskydd.
Sanden till sandlådor och boulebanan har bytts ut.



Arbete har påbörjats för att öka säkerheten i cykelrummen.
I höstas tecknade vi snöavtal med Bredablick för vintern 2024/2025.

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

Stambyte har inletts i föreningen under den andra halvan av 2024 och planeras fortgå under hela 2025. Stambytet estimeras kosta 140 286 616 ink moms.

I samband med stambytet så renoveras även samtliga tvättstugor och gemensamma lokaler.

Belysning i källargångar uppdateras löpande och OVK-åtgärder fortsätter.

Brandskyddsåtgärder har genomförts i föreningen under hösten.

Uppfräschning av parkeringslinjer har påbörjats.

Under året har styrelseledamöter Petra Vesterlund, Sven Karlsson och Lea Pesonen avgått.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte 2024-2025 (pågående)

Inpasseringssystemet uppdaterades 2022

Miljöhuset renoverades 2022

Belysningen i fastigheterna och utomhus byttes ut till led 2022

6 nya laddplatser för elbilar installerades 2022

Bredbandet uppdaterades 2022

Ny underhållsplan av Sustend 2021

Nytt staketvirke på två innergårdar, målat om parkbänkar 2021

Målat om 3st tvättstugor och bytt en trasig tvättmaskin 2021

Installerat kameraövervakning i Miljöhuset och ändrat om till portbrickor i alla soprum 2021

Gjort 2st nya cykelrum av två gamla soprum 2021

Energideklaration 2020

Radonmätning 2019-2020

Installation av nytt bokningssystem för tvättstugor och lokaler 2019

Upprustning av undercentral 2019

Stambyte är inte gjort men stammarna är spolade och filmade 2018

Takfläktarna är bytta 2018

Fjärrvärmecentralen renoverades 2017

Fönstren byttes 2016

Nya hissar och målning av entréer Nibblevägen 4-10 2013

Fasad- och balkongrenovering 2007-2008

Yttertaken är ombyggda 2007-2008

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

Stambyte är planerat att pågå under hela 2025 och avslutas i december. I samband med stambytet så kommer även

- Fortsatta OVK-åtgärder att genomföras.
- Belysning i källargångar att uppdateras.
- Undercentralen att bytas ut.

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

Föreningens skalskydd kommer att ses över och åtgärdas vid behov.

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

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.

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 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 328 och under året har det tillkommit 27 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 331.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	287	155	264	329	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 650	2 976	2 957	3 073	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 732	3 019	3 000	3 117	0
Räntekänslighet, %	6	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	216	200	176	193	0
Årsavgifter, kr/kvm	982	919	834	817	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 017	963	861	842	0
Nettoomsättning, tkr	18 359	17 225	15 730	15 391	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 800	613	2 703	3 457	0
Soliditet, %	25	38	37	34	0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 606 900	0	0	2 606 900
Underhållsfond, kr	15 495 209	0	459 572	15 954 781
S:a bundet eget kapital, kr	18 102 109	0	459 572	18 561 681
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 976 148	612 875	-459 572	16 129 451
Årets resultat, kr	612 875	-612 875	2 799 873	2 799 873
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 589 023	0	2 340 301	18 929 324
S:a eget kapital, kr	34 691 132	0	2 799 873	37 491 005

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 915 000 kr samt ianspråktagande skett med 455 428 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	16 589 023
Årets resultat, kr	2 799 873
Reservation till underhållsfond, kr	-915 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	455 428
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 929 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 929 324

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 359 411	17 224 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 034	380 553
Summa Rörelseintäkter		18 598 444	17 605 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 423 591	-11 953 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 909	-517 056
Personalkostnader	Not 6	-514 535	-380 150
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 999 260	-1 968 475
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-13 477 295	-14 818 850
Rörelseresultat		5 121 150	2 786 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		772 006	71 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 093 283	-2 244 962
Summa Finansiella poster		-2 321 277	-2 173 340
Resultat efter finansiella poster		2 799 873	612 875
Resultat före skatt		2 799 873	612 875
Årets resultat		2 799 873	612 875



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	74 365 015	75 745 309
Inventarier och installationer	Not 9	3 601 201	4 220 167
Pågående nyanläggningar	Not 10	31 861 731	635 031
Summa Materiella anläggningstillgångar		109 827 947	80 600 507

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

109 828 447 80 601 007

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		113 267	165 049
Aktuell skattefordran		0	10 447
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 558 220	3 612 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 555	807 719
Summa Kortfristiga fordringar		8 848 042	4 595 921

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	28 437 367	7 249 365
Summa Kassa och bank		28 437 367	7 249 365

Summa Omsättningstillgångar

37 285 409 11 845 286

Summa Tillgångar

147 113 856 92 446 293



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 606 900	2 606 900
Fond för yttre underhåll	15 954 781	15 495 209
Summa Bundet eget kapital	18 561 681	18 102 109

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 129 451	15 976 148
Årets resultat	2 799 873	612 875
Summa Fritt eget kapital	18 929 324	16 589 023

Summa Eget kapital	37 491 005	34 691 132
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 859 727	13 442 727
Summa Långfristiga skulder		6 859 727	13 442 727

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		96 539 649	40 982 777
Leverantörsskulder		707 637	999 951
Skatteskulder		2 778	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	167 815	127 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	5 345 245	2 202 611
Summa Kortfristiga skulder		102 763 124	44 312 434

Summa Skulder		109 622 851	57 755 161
---------------	--	-------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		147 113 856	92 446 293
--------------------------------	--	-------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 121 150	2 786 214
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 999 260	1 968 475
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 999 260	1 968 475
Erhållen ränta	772 006	71 623
Erlagd ränta	-3 057 128	-2 244 962
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	4 835 288	2 581 350
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 017 851	-106 895
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 857 663	-672 836
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 875 514	-779 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 710 802	1 801 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-31 226 700	-551 156
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 226 700	-551 156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	48 973 872	348 199
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	1 140
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48 973 872	349 339
Årets kassaflöde	26 457 974	1 599 802
Likvida medel vid årets början	10 444 321	8 844 519
Likvida medel vid årets slut	36 902 295	10 444 321



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 inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen har ej beräknats för år 2020 då historisk data saknas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 708 514	16 560 785
	Hyror lokaler	960	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	567 840	566 482
	Hyror förbrukningsbaserad	2 286	0
	Hyror övrigt	51 396	56 647
	Övriga primära intäkter	49 043	63 253
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 380 039	17 247 167
	Hyresbortfall	-20 628	-22 656
	<i>Summa</i>	-20 628	-22 656
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 359 411	17 224 511
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	129 371
	Övriga sekundära intäkter	239 034	251 182
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	239 034	380 553

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-623 892	-3 377 885
	Snö och halk-bekämpning	-813 444	-1 291 331
	Reparationer	-807 490	-1 002 094
	Planerat underhåll	-455 428	-552 251
	Försäkringsskador	-194 232	0
	El	-631 218	-714 775
	Uppvärmning	-2 572 077	-2 317 608
	Vatten	-743 053	-634 005
	Sophämtning	-670 242	-628 533
	Fastighetsförsäkring	-278 546	-255 547
	Kabel-TV och bredband	-596 411	-330 747
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-427 062	-449 297
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 554 560	-336 970
	Övriga driftkostnader	-55 936	-62 127
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 423 591	-11 953 169
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 586	-52 016
	Administrationskostnader	-234 079	-16 826
	Extern revision	-30 000	-30 000
	Konsultkostnader	-80 125	-166 748
	Medlemsavgifter	-143 825	-143 824
	Föreningsverksamhet	-8 224	0
	Övriga förvaltningskostnader	-29 069	-107 642
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-539 909	-517 056
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-373 288	-306 757
	Revisionsarvode	-15 000	0
	Övriga arvoden	-15 000	0
	Sociala avgifter	-89 247	-70 143
	Övriga personalkostnader	-22 000	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-514 535	-380 150

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 254 326	-1 235 631
Avskrivning på markanläggning	-125 968	-125 694
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-618 966	-607 150
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 999 260	-1 968 475

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

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
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	108 897 876	108 897 876

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-33 152 567	-31 791 242
Årets avskrivningar	-1 380 294	-1 361 325
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 532 861	-33 152 567
<i>Utgående redovisat värde</i>	74 365 015	75 745 309

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	180 600 000	180 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	433 000	433 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	106 400 000	106 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	749 000	749 000
<i>Summa</i>	288 182 000	288 182 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	104 037 440	70 292 654
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	104 037 440	70 292 654

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	8 046 563	8 046 563
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 046 563	8 046 563

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 826 396	-3 219 246
Årets avskrivningar	-618 966	-607 150
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 445 362	-3 826 396
<i>Utgående redovisat värde</i>	3 601 201	4 220 167

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	635 031	83 875
	Årets investeringar	31 226 700	551 156
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	31 861 731	635 031
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 464 928	3 194 956
	Övriga fordringar	93 292	417 750
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 558 220	3 612 706
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	28 437 367	7 249 365
	<i>Summa Kassa och bank</i>	28 437 367	7 249 365

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,4%	2025-09-03	49 750 000	250 000
SBAB	3,37%	2025-12-30	5 287 305	53 408
SBAB	3,22%	2025-06-03	6 383 800	66 400
SBAB	3,22%	2025-06-03	6 383 800	66 400
SBAB	4,38%	2025-05-19	6 383 800	66 400
SBAB	4,12%	2026-05-19	6 926 127	66 400
SBAB	3,76%	2025-11-03	22 284 544	457 120
			103 399 376	1 026 128

Långfristig del	6 859 727
Nästa års amortering av långfristig skuld	66 400
Lån som ska konverteras inom ett år	96 473 249
Kortfristig del	96 539 649
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 026 128
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 104 512
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	29 875	29 875
Momsskuld	1 832	0
Inre fond	97 218	97 218
Övriga kortfristiga skulder	38 890	2
<i>Summa Övriga skulder</i>	167 815	127 095

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 553 055	1 323 741
Upplupna räntekostnader	36 155	0
Övriga upplupna kostnader	3 756 035	878 870
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 345 245	2 202 611

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. Risker 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Eric Conradsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Slätten i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV JOHNSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:53:09



STEFAN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:02:40



ANNA ANTKOWIAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:29:30



ELISABETH HYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 14:54:39



JAN-ERIC CONRADSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:44:42



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:46:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-23 kl. 19:52:22



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:46:23



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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