



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Sländan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan med säte i Norrköping org.nr. 769639-7749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kroken 17	2021-04-08	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 970
Totalt 35 objekt		2 970

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 18 st 3 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Brogren	Ordförande	2024-05-14	
Sakarias Mårdh	Ordförande	2023-04-04	2024-05-14
Ingrid Lindén	Ledamot	2023-01-26	
Rolf Pettersson	Ledamot	2023-04-04	
Göran Granström	Ledamot	2023-04-04	
Lars Löfgren	Ledamot	2022-01-01	2024-07-03
Johan Jennergren	Ledamot	2024-05-14	
Johan Jennergren	Suppleant	2023-04-04	2024-05-14
Lars Lundgren	Suppleant	2024-05-14	
Robin Rodestrand	Suppleant	2023-04-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Jennergren, Rolf Pettersson, Ingrid Lindén, Göran Granström samt suppleant Robin Rodestrand.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Peter von Knorring.

Valberedning har varit Heléne Bergqvist coh Sofia Roos, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-09-26 med anledning om beslut om att anta nya stadgar. På den extra stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6 %.

Föreningen har under år 2024 upprättat en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen börjar gälla from år 2025.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2024-10-29.

Styrelsen har under året arbetat med att revidera och uppdatera föreningens stadgar bl.a. mot bakgrund av ändringar som skett i bostadsrättslagen (1991:614). De nya stadgarna antogs av två på varandra följande föreningsstämmor.

Den 31/12 2024 upphörde Gamlebros del de har stått för av årsavgiften, vilket motsvarar en höjning med cirka 14 procent för medlemmarna.

Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad under 2025.

I oktober genomfördes en 2-års besiktning av fastigheten.

Träpanelen runt entren målades under sommaren.

Efter de inbrott som varit har föreningen försett ytterdörrar och källardörr med brytskydd.

Under våren fick vi tillgång till soprummet i Kardan samt rören för köksavfall. Ett avtal slöts med Prezero för tömning av avfall.

En anslagstavla sattes upp i entren och en brandklassad dörmatta lades in.

Brandskyddsgenomgång och årskontroll av hissarna har genomförts.

Ett avtal angående uthyrning av våra outhyrda p-platser i Vårdtornet slöts med Parcum.

I slutet av året har samtliga föreningens lån satts om vilket på ett positivt sätt förbättrar föreningens ekonomi.

Inga större underhållsarbeten har genomförts sedan föreningen startade.

Inga större underhållsarbeten finns planerade under de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022*
Sparande, kr/kvm	169	97	30
Skuldsättning, kr/kvm	14 593	14 723	14 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 593	14 723	14 746
Räntekänslighet, %	13	15	15
Energikostnad, kr/kvm	133	161	4
Årsavgifter, kr/kvm	1 115	1 000	141
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	86	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 227	1 140	151
Nettoomsättning, tkr	3 644	3 320	449
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 329	-2 544	-266
Soliditet, %	76	70	62

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

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

olika bolag och år.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Enligt BFNAR 2023:1 ingår individuell mätning av vatten i årsavgiften.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 508 726 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	138 690 000	0	0	138 690 000
Underhållsfond, kr	405 418	0	268 200	673 618
S:a bundet eget kapital, kr	139 095 418	0	268 200	139 363 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-671 775	-2 544 571	-268 200	-3 484 546
Årets resultat, kr	-2 544 571	2 544 571	-2 328 736	-2 328 736
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 216 346	0	-2 596 936	-5 813 282
S:a eget kapital, kr	135 879 072	0	-2 328 736	133 550 336

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 268 200 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	-3 216 346
Årets resultat, kr	-2 328 736
Reservation till underhållsfond, kr	-268 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 813 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 813 282

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

RESULTATRÄKNING				2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter					
Nettoomsättning	Not 2			3 644 467	3 353 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3			0	43 080
Summa Rörelseintäkter				3 644 467	3 396 470
Rörelsekostnader					
Driftskostnader	Not 4			-768 565	-781 412
Övriga externa kostnader	Not 5			-557 440	-553 201
Personalkostnader	Not 6			-27 820	-24 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar				-2 830 972	-2 834 046
Summa Rörelsekostnader				-4 184 797	-4 193 526
Rörelseresultat				-540 329	-797 056
Finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter				-1 788 421	-1 747 515
Summa Finansiella poster				-1 788 407	-1 747 515
Resultat efter finansiella poster				-2 328 736	-2 544 571
Resultat före skatt				-2 328 736	-2 544 571
Årets resultat				-2 328 736	-2 544 571

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	176 467 726	179 298 698
Summa Materiella anläggningstillgångar		176 467 726	179 298 698
Summa Anläggningstillgångar		176 467 726	179 298 698

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 827	56 248
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	951 049	442 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 082	86 658
Summa Kortfristiga fordringar		1 047 958	585 214
Summa Omsättningstillgångar		1 047 958	585 214
Summa Tillgångar		177 515 684	179 883 912



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	138 690 000	138 690 000
Fond för yttre underhåll	673 618	405 418
Summa Bundet eget kapital	139 363 618	139 095 418

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 484 546	-671 775
Årets resultat	-2 328 736	-2 544 571
Summa Ansamlad förlust	-5 813 282	-3 216 346

Summa Eget kapital	133 550 336	135 879 072
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	43 174 975	43 432 026
Summa Långfristiga skulder		43 174 975	43 432 026

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	166 172	0
Leverantörsskulder		199 129	117 528
Övriga kortfristiga skulder		5 446	10 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	419 626	444 422
Summa Kortfristiga skulder		790 373	572 814

Summa Skulder		43 965 348	44 004 840
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		177 515 684	179 883 912
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-540 329	-797 056
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 830 972	2 834 046
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 830 972	2 834 046
Erhållen ränta	14	0
Erlagd ränta	-1 788 421	-1 729 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502 235	307 836
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	45 983	968 351
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	51 387	-17 233 110
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	97 370	-16 264 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	599 605	-15 956 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	13 780 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-90 879	-364 974
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-13 780 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 879	-364 974
Årets kassaflöde	508 726	-16 321 897
Likvida medel vid årets början	442 308	16 764 205
Likvida medel vid årets slut	951 035	442 308



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till bristande jämförbarhet jämfört med föregående års redovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskonto, som tidigare låg på egna rader i resultat- och balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 230 755	2 877 425
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	80 322	0
	Hyrer garage och parkeringsplatser	486 901	442 939
	Hyrer förbrukningsbaserad	0	94 451
	Övriga primära intäkter	28 522	23 376
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 826 500	3 438 191
	Hysesbortfall	-182 033	-84 801
	<i>Summa</i>	-182 033	-84 801
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 644 467	3 353 390
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	43 080
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	43 080
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-160 340	-154 481
	Reparationer	-42 526	-9 985
	El	-62 839	-104 635
	Uppvärmning	-264 667	-317 883
	Vatten	-67 916	-69 977
	Sophämtning	-67 036	0
	Fastighetsförsäkring	-34 484	-46 498
	Förvaltningsavtalskostnader	-68 757	-77 953
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-768 565	-781 412

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-472 220	-443 326
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-9 194
Administrationskostnader	-13 462	-21 220
Extern revision	-23 000	-40 219
Konsultkostnader	-32 965	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 792	-39 243
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-557 440	-553 201

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-22 964	-19 998
Sociala avgifter	-4 856	-4 870
<i>Summa Personalkostnader</i>	-27 820	-24 868

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	182 335 992	182 335 992
Ingående anskaffningsvärde mark	151 008	151 008
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	182 487 000	182 487 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 188 302	-354 256
Årets avskrivningar	-2 830 972	-2 834 046
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 019 274	-3 188 302
<i>Utgående redovisat värde</i>	176 467 726	179 298 698

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	89 400 000	89 400 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 797 000	43 797 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	43 797 000	43 797 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

951 035

442 308

Övriga fordringar

14

0

*Summa Övriga fordringar***951 049****442 308**

Not 9	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
-------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordéa Hypotek AB

2,89%

2028-11-15

14 477 342

0

Nordéa Hypotek AB

2,73%

2026-11-18

14 477 342

0

Nordéa Hypotek AB

3,11%

2025-11-20

14 386 463

166 172

43 341 147**166 172**

Långfristig del

28 954 684

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 386 463

Kortfristig del

14 386 463

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

166 172

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

664 688

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,91%

Finns swap-avtal

Nej

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordéa Hypotek AB

2,89%

2028-11-15

14 477 342

0

Nordéa Hypotek AB

2,73%

2026-11-18

14 477 342

0

Nordéa Hypotek AB

3,11%

2025-11-20

14 386 463

166 172

43 341 147**166 172**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 386 463

Kortfristig del

14 386 463

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

226 846

271 298

Upplupna räntekostnader

101 921

129 496

Övriga upplupna kostnader

90 859

43 628

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***419 626****444 422**

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 Bostadsrättsföreningen Sländan org.nr 769639-7749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sländan för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sländan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Norrköping den dag som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

Peter Von Knorring
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Sländan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART BROGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:24:20



JOHAN JENNERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:23:59



GÖRAN GRANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:55:01



ROLF PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:36:17



INGRID LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 10:37:09



PETER VON KNORRING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:51:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Sländan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER VON KNORRING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:51:31



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.