



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Sliparen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	176
72	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 239
Totalt 154 objekt		4 415

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tony Weissman	Ordförande	2024-04-27
Arunthathy Puvaneswaralingam	Ledamot	2023-03-25
Örjan Nilsson	Ledamot	2023-03-25
Shadi Jolan	Ledamot	2023-03-25
Sebastian Svensson	Ledamot	2024-04-27
Richard Melchert	Suppleant	2024-04-27
Anders Vallner	Suppleant	2024-04-27



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Melchert, Anders Vallner, Arunthathy Puvaneswaralingam, Örjan Nilsson och Shadi Jolan.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arunthathy Puvaneswaralingam, Björn Palmqvist, Shadi Jolan och Sebastian Svensson.

Revisor har varit: Maria Sukhova från Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lise-Lotte Bengtsson (sammankallande) och Ulla Therman valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

Föreningen har en aktuell 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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs löpande under året.

Föreningen har under september 2024 installerat 4st laddstolpar.

Föreningen har under juli 2024 dragit in fiber till 4 hus med totalt 72 lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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.

Föreningen kommer under 2025 att renovera tvättstugorna.

Man planerar också att tvätta alla fasader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	323	269	231	184	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 538	1 620	1 685	1 787	1 888
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 600	1 687	1 755	1 861	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	263	243	244	241	0
Årsavgifter, kr/kvm	803	711	664	639	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	820	724	704	689	0
Nettoomsättning, tkr	3 606	3 185	2 966	2 854	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	796	692	505	359	419
Soliditet, %	47	42	39	35	32

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 000	0	0	153 000
Underhållsfond, kr	1 820 997	0	-128 000	1 692 997
S:a bundet eget kapital, kr	1 973 997	0	-128 000	1 845 997
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 273 999	691 832	128 000	4 093 831
Årets resultat, kr	691 832	-691 832	795 921	795 921
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 965 831	0	923 921	4 889 752
S:a eget kapital, kr	5 939 828	0	795 921	6 735 749

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 000 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	3 965 831
Årets resultat, kr	795 921
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 889 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 889 752

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 606 142	3 174 081
Övriga rörelseintäkter	3	12 417	22 053
Summa rörelseintäkter		3 618 559	3 196 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 685 035	-1 587 660
Övriga externa kostnader	5	-171 693	-183 447
Underhåll enligt plan	6	-180 000	0
Personalkostnader och arvoden	7	-154 984	-115 293
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-446 919	-446 919
Summa rörelsekostnader		-2 638 630	-2 333 318
Rörelseresultat		979 929	862 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 179	3 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 187	-174 514
Summa finansiella poster		-184 008	-170 984
Resultat efter finansiella poster		795 921	691 832
Årets resultat		795 921	691 832

Tilläggsupplysning

Årets resultat	795 921	691 832
Reservering till fond yttre underhåll	-52 000	-49 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	180 000	0
Överskott	923 921	642 832

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	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 716 508	7 163 427
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	9	114 645	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 831 153	7 163 427
Summa anläggningstillgångar		6 831 153	7 163 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		214 679	190 678
Aktuell skattefordran		7 678	7 678
Avräkningskonto HSB Östra		7 321 702	6 585 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 104	47 893
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 592 163	6 831 483
Summa omsättningstillgångar		7 592 163	6 831 483
SUMMA TILLGÅNGAR		14 423 316	13 994 909

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		153 000	153 000
Fond för yttre underhåll		1 692 997	1 820 997
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 845 997	1 973 997
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 093 831	3 273 999
Årets resultat		795 921	691 832
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 889 752	3 965 831
Summa eget kapital		6 735 749	5 939 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 378 000	2 702 000
Summa långfristiga skulder		1 378 000	2 702 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	5 406 000	4 450 000
Leverantörsskulder		217 526	340 175
Övriga skulder	13	154 609	155 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	531 432	407 241
Summa kortfristiga skulder		6 309 567	5 353 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 423 316	13 994 909

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	795 921	691 832
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	446 919	446 919
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 242 841	1 138 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 211	-3 787
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	485	103 754
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 219 114	1 238 717
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-114 645	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-368 000	-288 000
Årets kassaflöde	736 469	950 717
Likvida medel vid årets början	6 585 233	5 634 516
Likvida medel vid årets slut	7 321 702	6 585 233

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 avskrivningar på de olika komponenterna 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 994 335 kr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	3 403 548	3 012 132
Hyrer	226 648	172 649
Hysesbortfall	-24 054	-10 700
Summa nettoomsättning	3 606 142	3 174 081

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift/pantförskrivningsavgift	12 417	10 478
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	132
Elstöd	0	11 443
Övriga rörelseintäkter	12 417	22 053

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	68 471	42 440
Elavgifter	80 661	61 865
Uppvärmningsavgifter	716 099	665 686
Vatten och avlopp	361 592	345 007
Sophämtning	39 364	24 562
Försäkringar	159 038	143 011
Kabel-tv	27 258	25 255
Fastighetsskötsel	134 064	179 676
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	97 680	97 680
Övriga kostnader	807	2 478
Summa driftskostnader	1 685 035	1 587 660
5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	20 775	17 850
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	117 244	112 968
Övriga förvaltningskostnader	14 646	17 930
Konsultarvoden	0	20 925
Personalkostnader - möten	1 068	1 699
Överlåtelseavgift	12 603	12 075
Underhållsplan	5 358	0
Summa övriga externa kostnader	171 693	183 447
6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	180 000	0
Summa underhåll enligt plan	180 000	0
7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	89 400	47 100
Arvode vicevärd	14 300	14 300
Övriga arvoden	15 300	22 600
Sociala avgifter	35 984	31 293
Summa personalkostnader och arvoden	154 984	115 293

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 344 068	17 344 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 344 068	17 344 068
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 180 641	-9 733 722
Årets avskrivningar	-446 919	-446 919
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 627 560	-10 180 641
Utgående redovisat värde	6 716 508	7 163 427
Taxeringsvärde		
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
Totalt taxeringsvärde	32 028 000	32 028 000
Fastighetsbeteckning: Sågaren 8		
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Årets investering (laddstolpar)	114 645	0
Utgående redovisat värde	114 645	0
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 621	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 483	47 893
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 104	47 893

11 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Swedbank hypotek	1,750 2024-11-25	0	1 586 000
Swedbank hypotek	4,360 2025-11-28	1 482 000	0
Swedbank hypotek	1,420 2026-11-25	1 482 000	1 586 000
Swedbank hypotek	2,110 2024-08-23	0	1 280 000
Swedbank hypotek	4,291 2025-08-28	1 200 000	0
Swedbank hypotek	2,720 2025-04-25	1 220 000	1 300 000
Stadshypotek AB	4,990 2024-03-27	0	1 400 000
Stadshypotek AB	3,740 2025-03-27	1 400 000	0
		6 784 000	7 152 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till		368 000	368 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		5 038 000	4 082 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 378 000	2 702 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 472 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		4 944 000	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		11 200 000	11 200 000
Summa ställda säkerheter		11 200 000	11 200 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		368 000	368 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		5 038 000	4 082 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 406 000	4 450 000
13 Övriga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt		390	390
Lagstadgade sociala avgifter		408	408
Medlemmars reparationsfond/inre fond		153 811	154 868
Summa övriga kortfristiga skulder		154 609	155 666
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		154 868	154 868
Uttag under året		-1 057	0
Utgående värde		153 811	154 868

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	80 000	47 100
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	24 000	16 014
Upplupna räntekostnader	20 377	13 854
Förutbetalda hyror och avgifter	284 851	305 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 741	21 503
Avtalsplacerade inbetalningar	3 463	3 463
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	531 432	407 241

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Tony Weissman

Örjan Nilsson

Shadi Jolan

Arunthathy Puvaneswaralingam

Sebastian Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald 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 20240101–20241231.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 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.

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 20240101–20241231 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 revisionssed 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 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 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TONY WEISSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 19:15:47



SHADI JOLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 15:03:36



SEBASTIAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 19:19:44



ARUNTHATHY

PUVANESWARALINGAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 11:33:08



ÖRJAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 19:22:07



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 09:59:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 09:58:53



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.