



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Slånbäret



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Slånbäret med säte i YSTAD org.nr. 716406-9861 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2001-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slånbäret 1	1982-01-01	1982
Hjortronet 1	1982-01-01	1982
Lingonet 1	1982-01-01	1982
Slånbäret 2	1982-01-01	1982
Smultronet 1	1982-01-01	1982
Hälsobacken 2:9	1982-01-01	1982
Hälsobacken 2:10	1982-01-01	1982

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 355
30	p-platser	0

Totalt 82 objekt **5 355**

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 3 rok, 25 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Henriksson	Ordförande
Jenny Nilsson	Ledamot
Philip Waldehov	Ledamot
Bella Andersson	Ledamot
Fredrik Karlsson	Ledamot
Marcus Mårtensson	Suppleant
Mariana Poljakovic	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Henriksson, Jenny Nilsson (ledamöter) samt Mariana Poljakovic och Marcus Mårtensson (suppleanter).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Tommy Qvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Adam Jachimek och Anna Birgersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Extrastämma hölls 2024-12-03. På extrastämman deltog 21 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

En förändring med 4% höjning på avgiften och 10,5% höjning på värme per 2025-01-01 är registrerad. Detta ger en sammanlagd höjning med 5% på den totala avgiften

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-27.

Under År 2024 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Besiktning och upprustning av skyddsrummet.
- Planering för installation av laddstolpar.
- Planering för ombyggnation av två garage till miljörum.
- Utbyte av grus på lekplats föreningen har tillsammans med de två andra föreningarna i området.



Tidigare utfört underhåll:

Årtal	Åtgärd
2019 - 2020	Byte av fönster och dörrar
2021	Installation av Bauers vattenbehandlingssystem för rensning av vattnet till värmesystemet
2022	Centrala postboxar uppsatta
2022	Byte av gemensamma ljuskällor till LED
2023	Byte av samtliga garagedörrar
2023	Målning av balkonger och stolpar/plank i anslutning till entréerna och viss plåtning.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Ombyggnad av två garage till miljörum
2026/2027	Takbyte
2025	Laddstolpar för elbilar
2025	Löpande byte av tvättmaskiner och torktumlare vid behov
2031	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	114	113	202	143	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 254	2 284	2 315	2 345	2 373
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 254	2 284	2 315	2 345	2 373
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	182	162	151	147	139
Årsavgifter, kr/kvm	662	645	645	645	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	83	85	90
Totala intäkter, kr/kvm	709	687	696	682	645
Nettoomsättning, tkr	3 736	3 640	3 640	3 643	3 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	-198	403	-57	-232
Soliditet, %	32	32	33	31	31

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). El ingår inte i årsavgifterna.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 621 797 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 114 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida underhåll och reparationer.

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			
Inbetalade insatser, kr	620 995	0	0	620 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 638 324	0	84 969	2 723 293
S:a bundet eget kapital, kr	3 259 319	0	84 969	3 344 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 131 542	-198 403	-84 969	2 848 171
Årets resultat, kr	-198 403	198 403	-27 275	-27 275
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 933 139	0	-112 244	2 820 896
S:a eget kapital, kr	6 192 458	0	-27 275	6 165 184

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 933 139
Årets resultat, kr	-27 275
Reservation till underhållsfond, kr	-245 000
lanspråktagande av underhållsfond, kr	160 031
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	2 820 895

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 820 895

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	3 736 117	3 640 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 216	36 958
Summa Rörelseintäkter		3 794 333	3 677 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 184 342	-3 248 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 296	-55 932
Personalkostnader	Not 6	-72 874	-50 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-479 973	-479 973
Summa Rörelsekostnader		-3 811 485	-3 834 755
Rörelseresultat		-17 152	-157 582
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 989	78 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 112	-118 928
Summa Finansiella poster		-10 123	-40 821
Resultat efter finansiella poster		-27 275	-198 403
Resultat före skatt		-27 275	-198 403
Årets resultat		-27 275	-198 403



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	15 095 303	15 575 276
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 095 303	15 575 276
Summa Anläggningstillgångar		15 095 303	15 575 276

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	13 598
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	216 885	129 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 539	76 154
Summa Kortfristiga fordringar		247 424	219 687

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 800 000	2 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 800 000	2 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	913 213	558 620
Summa Kassa och bank		913 213	558 620
Summa Omsättningstillgångar		3 960 637	3 578 307

Summa Tillgångar		19 055 940	19 153 583
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	620 995	620 995
Fond för yttre underhåll	2 723 293	2 638 324
Summa Bundet eget kapital	3 344 288	3 259 319

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 848 171	3 131 542
Årets resultat	-27 275	-198 403
Summa Fritt eget kapital	2 820 896	2 933 139

Summa Eget kapital	6 165 184	6 192 459
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 906 402	12 069 618
Summa Långfristiga skulder		11 906 402	12 069 618

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		163 216	163 216
Leverantörsskulder		195 988	187 224
Skatteskulder	Not 14	134 648	100 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 034	6 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	483 469	433 414
Summa Kortfristiga skulder		984 354	891 507

Summa Skulder		12 890 756	12 961 125
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 055 940	19 153 583
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 152	-157 582
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	479 973	479 973
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	479 973	479 973
Erhållen ränta	104 138	69 948
Erlagd ränta	-117 346	-118 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 613	273 507
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	79 102	-24 101
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	93 082	118 507
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	172 183	94 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	621 797	367 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-810 200
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-810 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-163 216	-163 216
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-163 216	-163 216
Årets kassaflöde	458 581	-605 503
Likvida medel vid årets början	3 463 928	4 069 431
Likvida medel vid årets slut	3 922 509	3 463 928



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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 659 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 185 577	3 092 904
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	600	600
	Hyror garage och parkeringsplatser	179 700	178 750
	Hyror förbrukningsbaserad	359 628	358 906
	Övriga primära intäkter	15 562	11 005
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 741 067	3 642 165
	Hyresbortfall	-4 950	-1 950
	<i>Summa</i>	-4 950	-1 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 736 117	3 640 215

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	58 216	36 958
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 216	36 958

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-294 231	-265 200
	Snö och halk-bekämpning	-30 981	-25 544
	Reparationer	-516 294	-700 132
	Planerat underhåll	-160 031	-324 540
	El	-130 106	-136 860
	Uppvärmning	-509 406	-422 009
	Vatten	-334 939	-308 465
	Sophämtning	-177 288	-176 212
	Fastighetsförsäkring	-54 762	-43 550
	Kabel-TV och bredband	-246 840	-198 579
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-490 058	-425 976
	Förvaltningsavtalskostnader	-239 407	-220 956
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 184 342	-3 248 023

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-26 272	-26 349
	Extern revision	-32 226	-13 875
	Konsultkostnader	-6 250	0
	Föreningsverksamhet	-2 856	-9 558
	Övriga förvaltningskostnader	-6 691	-6 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 296	-55 932
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 500	-36 224
	Revisionsarvode	-2 000	-1 500
	Sociala avgifter	-17 124	-11 853
	Övriga personalkostnader	-1 250	-1 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 874	-50 827
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-479 973	-479 973
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-479 973	-479 973

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 742 926	22 932 726
	Ingående anskaffningsvärde mark	931 260	931 260
	Årets investeringar	0	810 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 674 186	24 674 186
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 098 910	-8 618 936
	Årets avskrivningar	-479 973	-479 973
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 578 883	-9 098 910
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 095 303	15 575 276
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 341 000	38 729 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	65 341 000	56 729 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 276 400	23 276 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 276 400	23 276 400
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	209 296	105 308
	Övriga fordringar	7 589	24 627
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	216 885	129 935
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	13 988	12 797
	Upplupna ränteintäkter	16 551	13 700
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	49 657
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	30 539	76 154
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 800 000	2 800 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 800 000	2 800 000

Not 12 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1	913 213	558 620
-------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	913 213	558 620
-----------------------------	----------------	----------------

Not 13 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>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Nordea Hypotek AB	0,92%	2026-08-19	4 175 370	50 000
-------------------	-------	------------	-----------	--------

Nordea Hypotek AB	0,98%	2026-04-15	3 000 000	0
-------------------	-------	------------	-----------	---

Nordea Hypotek AB	0,98%	2026-04-15	4 894 247	113 216
-------------------	-------	------------	-----------	---------

			12 069 617	163 216
--	--	--	-------------------	----------------

Långfristig del	11 906 401
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	163 216
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	163 216
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	163 216
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	652 864
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,96%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	134 648	100 704
---------------	---------	---------

<i>Summa Skatteskulder</i>	134 648	100 704
----------------------------	----------------	----------------

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

Övriga kortfristiga skulder	7 034	6 949
-----------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	7 034	6 949
-----------------------------	--------------	--------------

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

Förutbetalda hyror och avgifter	300 128	273 209
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	16 950	17 184
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	166 391	143 021
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	483 469	433 414
---	----------------	----------------

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 Brf Slånbäret, org.nr. 716406-9861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slånbäret för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda 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 Brf Slånbäret för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tommy Qvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDREAS HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:50:53



BELLA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:25:10



PHILIP WALDEHOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 15:07:55



FREDRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:07:15



JENNY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:32:04



TOMMY QVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 11:32:04



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:57:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMMY QVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 11:33:22



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:56:49



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.