



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Släbro nr 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Släbro nr 1 med säte i Nyköping org.nr. 719000-0609 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävsångaren 7	1949-01-21	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	70
7	garageplatser	129
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 012
Totalt 26 objekt		1 211

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 4 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Nya toalettstolar
2016	Ny fläkt i torkrummet
2016	TV-boxer
2016	Nya garageportar
2017	Målning av trapphus
2017	Byte av lägenhetsdörrar
2019	Belysningsarmatur
2020	Nya tvättmaskiner i tvättstuga
2023	Målning av källargång, tvättstuga och torkrum
2023	Rengöring av fastighetens tak, algbehandling tak, byte av trasiga betongpannor tak, montering avnockband tak
2024	Byte av 6 trasiga stuprör runt fastigheten
2024	Ny betongtrappa klädd med klinkers entre mot Smålandsvägen
2024	Målning av entre Smålandsvägen, byte av trasig takplafond, målning av betonggrund utmed fastigheten Smålandsvägen och målning av stenmuren mot gräsplatån.
2024	Byte av belysning i entre A, B och C.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Lavéns Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
IF	Försäkring

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	129	125	194	250	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 527	2 889	2 951	3 014	3 076
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 022	3 089	3 155	3 222	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	237	254	200	198	0
Årsavgifter, kr/kvm	754	713	713	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	91	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	696	740	737	719	0
Nettoomsättning, tkr	843	801	797	778	787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-46	-31	107	168	146
Soliditet, %	25	26	26	24	20

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

**För definitioner av nyckeltalen se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 129 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	18 728	0	0	18 728
Uppskrivningsfond, kr	976 829	0	-24 421	952 408
Underhållsfond, kr	44 647	0	-44 647	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 040 204	0	-69 068	971 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	128 007	-31 075	69 068	165 999
Årets resultat, kr	-31 075	31 075	-46 273	-46 273
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	96 932	0	22 795	119 726
S:a eget kapital, kr	1 137 136	0	-46 273	1 090 862

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 647 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	96 931
Årets resultat, kr	-46 273
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 647
Förändring uppskrivningsfond	24 421
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	119 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	119 726
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	842 737	800 765
Summa Rörelseintäkter		842 737	800 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-638 620	-578 744
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 253	-26 329
Personalkostnader	Not 5	-32 855	-34 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 436	-102 694
Summa Rörelsekostnader		-788 164	-741 866
Rörelseresultat		54 573	58 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		394	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 240	-90 107
Summa Finansiella poster		-100 846	-89 974
Resultat efter finansiella poster		-46 273	-31 075
Resultat före skatt		-46 273	-31 075
Årets resultat		-46 273	-31 075



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	3 329 234	3 423 670
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 329 234	3 423 670
Summa Anläggningstillgångar		3 329 234	3 423 670

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	937 839	966 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 655	21 946
Summa Kortfristiga fordringar		961 494	990 021

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 8	4 728	15 672
Summa Kassa och bank		4 728	15 672
Summa Omsättningstillgångar		966 223	1 005 692

Summa Tillgångar		4 295 457	4 429 363
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 728	18 728
Uppskrivningsfond	952 408	976 829
Fond för yttre underhåll	0	44 647
Summa Bundet eget kapital	971 136	1 040 204

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	165 999	128 007
Årets resultat	-46 273	-31 075
Summa Fritt eget kapital	119 726	96 931

Summa Eget kapital	1 090 862	1 137 135
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 843 691	2 379 365
Summa Långfristiga skulder		1 843 691	2 379 365

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 214 284	746 290
Leverantörsskulder		4 612	27 906
Skatteskulder		769	4 201
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	16 089	14 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	125 150	119 747
Summa Kortfristiga skulder		1 360 904	912 863

Summa Skulder		3 204 595	3 292 228
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		4 295 457	4 429 363
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	54 573	58 899
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	94 436	102 694
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	94 436	102 694
Erhållen ränta	394	133
Erlagd ränta	-102 568	-87 447
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	46 835	74 279
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 629	-3 810
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 625	18 189
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-37 254	14 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 581	88 658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-67 680	-67 680
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 680	-67 680
Årets kassaflöde	-58 099	20 978
Likvida medel vid årets början	974 910	953 932
Likvida medel vid årets slut	916 811	974 910



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive 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.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	763 536	721 692
	Hyror lokaler	43 910	40 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 750	33 468
	Övriga primära intäkter	1 681	5 777
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	844 877	801 437
	Hyresbortfall	-2 140	-672
	<i>Summa</i>	-2 140	-672
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	842 737	800 765

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-64 080	-64 770
	Snö och halk-bekämpning	-1 622	-638
	Reparationer	-23 455	-31 136
	Planerat underhåll	-108 432	-63 670
	El	-24 868	-50 959
	Uppvärmning	-201 177	-163 698
	Vatten	-61 298	-59 889
	Sophämtning	-16 910	-14 696
	Fastighetsförsäkring	-31 648	-28 448
	Kabel-TV och bredband	-27 812	-25 340
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 550	-27 550
	Förvaltningsavtalskostnader	-49 768	-47 952
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-638 620	-578 744
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 346
	Administrationskostnader	-3 376	-6 287
	Extern revision	-15 375	-15 375
	Föreningsverksamhet	-1 569	-146
	Övriga förvaltningskostnader	-1 933	-3 175
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-22 253	-26 329
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 000	-25 000
	Sociala avgifter	-7 855	-7 219
	Övriga personalkostnader	0	-1 880
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-32 855	-34 099

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 427 397	4 427 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	868 987	868 987
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 296 384	5 296 384
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 872 714	-1 770 020
	Årets avskrivningar	-94 436	-102 694
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 967 150	-1 872 714
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 329 234	3 423 670
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	242 000	242 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 150 000	2 150 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	248 000	248 000
	<i>Summa</i>	8 040 000	8 040 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 853 000	3 853 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 853 000	3 853 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	912 083	959 238
	Övriga fordringar	25 756	7 523
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	937 839	966 761
Not 8	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken, affärskonto	4 728	15 672
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 728	15 672

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,05%	2025-12-01	419 762	7 824
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,07%	2026-10-30	258 848	6 812
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	474 994	20 804
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	583 854	6 908
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,64%	2025-03-01	498 150	5 400
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,26%	2025-09-30	255 292	13 376
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-03-30	567 075	6 556
			3 057 975	67 680
Långfristig del			1 843 691	
Nästa års amortering av långfristig skuld			41 080	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 173 204	
Kortfristig del			1 214 284	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			67 680	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			270 720	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 **Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,05%	2025-12-01	419 762	7 824
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,07%	2026-10-30	258 848	6 812
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	474 994	20 804
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	583 854	6 908
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,64%	2025-03-01	498 150	5 400
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,26%	2025-09-30	255 292	13 376
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-03-30	567 075	6 556
			3 057 975	67 680
Nästa års amortering av långfristig skuld			41 080	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 173 204	
Kortfristig del			1 214 284	

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och sociala avgifter	15 355	14 719
	Övriga kortfristiga skulder	734	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	16 089	14 719
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	71 752	61 390
	Upplupna räntekostnader	7 604	8 932
	Övriga upplupna kostnader	45 794	49 425
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	125 150	119 747

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Släbro nr 1, org.nr. 719000-0609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Släbro nr 1 för räkenskapsåret 2024.

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 Släbro nr 1 för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Släbro nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIETTA NELLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:12:03



JENNY SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:04:16



JENNIFER FRÖBERG

ROBERTSDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:12:19



JEZPER FRÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:19:04



JACOB UNÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:28:21



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 05:32:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Släbro nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 05:34:09



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.