



Årsredovisning 2025

Brf Slätten



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Slätten med säte i LUND org.nr. 745000-0539 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tärnan 2	1948-01-01	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	garageplatser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 345
Totalt 21 objekt		1 345

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 1 st 5.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Hultberg	Ordförande
Håkan Larsson	Ledamot
Anna Josefin Andersson	Ledamot
Maria Hegborn	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Hultberg och Håkan Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, samt ett konstituerande möte efter åtsmötet.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Helen Larsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Leo Kratz vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%, hyran för garage är oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad, samt hyran för garage med 7 %.

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 2025-09-18.

Under året genomfördes två gemensamma fixardagar i föreningen då medlemmarna ägnade sig åt trädgårdsskötsel och städning av gemensamma utrymmen. Dessa genomfördes den 13/4 samt den 11/10. Båda tillfällena avslutades med fika. 1/12 anordnades ett glöggmingel på kvällen i samband med att föreningen tände julbelysningen i trädgården.

Kabel-tv och bredband via Tele 2 (som köpt upp Com Hem AB)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Nya tappvattenstammar
2004	Nya avloppstammar samt badrumsrenoveringar
2007	Trapphusrenovering
2007	Elarbeten
2010	Nytt tak samt tilläggsisolering av vind
2017	Värmesystem samt byte stamventiler
2020	Ny torktumlare
2021	Nya tvättmaskiner
2022	Hydrofobering
2023	Reeling
2024	Installerat avgasare
2025	OVK genomfördes.

Renovering av balkonger och fasader planeras framöver.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

En upplåtelse i 2:a hand.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	221	170	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 128	4 276	4 425	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 128	4 276	4 425	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	317	333	286	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	962	819	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 041	998	919	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 400	1 342	1 195	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	-59	-8	0	0
Soliditet, %	10	10	11	0	0

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	128 600	0	0	128 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	845 255	0	79 000	924 255
S:a bundet eget kapital, kr	973 855	0	79 000	1 052 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-257 408	-59 492	-79 000	-395 900
Årets resultat, kr	-59 492	59 492	55 295	55 295
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-316 900	0	-23 705	-340 605
S:a eget kapital, kr	656 955	0	55 295	712 250

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-316 899
Årets resultat, kr	55 295
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-340 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-340 604

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 400 250	1 341 692
Övriga rörelseintäkter		4 762	0
Summa Rörelseintäkter		1 405 012	1 341 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-824 045	-874 443
Övriga externa kostnader	Not 4	-20 448	-33 955
Personalkostnader	Not 5	-36 798	-37 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-279 202	-279 202
Summa Rörelsekostnader		-1 160 493	-1 224 920
Rörelseresultat		244 519	116 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 258	-176 308
Summa Finansiella poster		-189 224	-176 263
Resultat efter finansiella poster		55 295	-59 492
Resultat före skatt		55 295	-59 492
Årets resultat		55 295	-59 492

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 890 961	6 145 663
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	14 292	38 792
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 905 253	6 184 455
Summa Anläggningstillgångar		5 905 253	6 184 455

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 013	1 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	21 766	21 347
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		23 779	23 325
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	630 686	500 222
<i>Summa Kassa och bank</i>		630 686	500 222
Summa Omsättningstillgångar		654 464	523 547
Summa Tillgångar		6 559 717	6 708 002

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	128 600	128 600
Fond för yttre underhåll	924 255	845 255
Summa Bundet eget kapital	1 052 855	973 855

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-395 899	-257 408
Årets resultat	55 295	-59 492
Summa Ansamlad förlust	-340 604	-316 899

Summa Eget kapital	712 251	656 956
--------------------	---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	2 871 629
Summa Långfristiga skulder		0	2 871 629

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 551 629	2 880 000
Leverantörsskulder		68 999	62 131
Skatteskulder	Not 12	2 201	2 835
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	20 062	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	204 576	234 451
Summa Kortfristiga skulder		5 847 466	3 179 417

Summa Skulder		5 847 466	6 051 046
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		6 559 717	6 708 002
--------------------------------	--	-----------	-----------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	244 519	116 771
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	279 202	279 202
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	279 202	279 202
Erhållen ränta	34	45
Erlagd ränta	-185 015	-178 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	338 740	217 335
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-454	14 162
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 823	13 333
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-8 277	27 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 464	244 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	130 464	44 830
Likvida medel vid årets början	500 222	455 392
Likvida medel vid årets slut	630 686	500 222

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.

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	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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 296 084	1 234 416
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	78 768	59 076
	Hyror garage och parkeringsplatser	23 940	23 940
	Hyror förbrukningsbaserad	0	19 692
	Övriga primära intäkter	1 458	4 568
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 400 250	1 341 692
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 400 250	1 341 692
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-170 559	-163 589
	Snö och halk-bekämpning	-3 776	-11 115
	Reparationer	-28 883	-39 508
	Planerat underhåll	0	-77 000
	El	-130 519	-137 486
	Uppvärmning	-277 568	-247 667
	Vatten	-73 615	-62 679
	Sophämtning	-22 128	-22 026
	Fastighetsförsäkring	-20 439	-19 343
	Kabel-TV och bredband	-65 527	-64 690
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 032	-29 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-824 045	-874 443
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 080	-10 605
	Extern revision	0	-11 000
	Medlemsavgifter	-3 950	-8 780
	Föreningsverksamhet	-225	-450
	Övriga förvaltningskostnader	-4 193	-3 120
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-20 448	-33 955

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 500	-28 000
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-523
	Sociala avgifter	-8 798	-8 798
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-36 798	-37 320
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-254 702	-254 702
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-24 500	-24 500
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-279 202	-279 202
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 427 597	9 427 597
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 920	25 920
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 453 517	9 453 517
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 307 854	-3 053 152
	Årets avskrivningar	-254 702	-254 702
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 562 556	-3 307 854
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 890 961	6 145 663
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 200 000	13 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	30 600 000	27 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 133 000	7 133 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 133 000	7 133 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	293 115	293 115
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	293 115	293 115
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-254 323	-229 823
	Årets avskrivningar	-24 500	-24 500
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-278 823	-254 323
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 292	38 792
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 156	4 970
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 610	16 377
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	21 766	21 347
Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	630 686	500 222
	<i>Summa Kassa och bank</i>	630 686	500 222

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,40%	2026-04-15	2 521 629	200 000
Nordea Hypotek AB	2,86%	2026-04-20	350 000	0
Nordea Hypotek AB	2,73%	2026-04-16	2 680 000	0
			5 551 629	200 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 551 629	
Kortfristig del			5 551 629	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,50%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 201	2 835
<i>Summa Skatteskulder</i>	2 201	2 835

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	17 198	0
Övriga kortfristiga skulder	2 864	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	20 062	0

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	97 451	104 374
Upplupna räntekostnader	38 799	34 556
Övriga upplupna kostnader	68 326	95 521
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	204 576	234 451

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Slätten

Organisationsnummer 745000-0539

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Brf Slätten*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bostadsrättsföreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bostadsrättsföreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Slätten för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att bostadsrättsföreningens årsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2026-03-11

Helen Larsson

Av bostadsrättsföreningen vald lekmannarevisor

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.