

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SLÅTTERN

745000-0588

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLÅTTERN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2025

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-28 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Filip Simonsson	ordförande	(2025)
	Ellinor Åkerman	kassör	(2025)
	Filippa Holmesson	sekreterare	(2019)
	Hanne Larsheden	ledamot	(2025)*
Suppleanter	Ulrika Fridh		(2019)
	Mika Nydahl		(2025)
	Kristian Willkomm		(2025)
Revisor	Viveca Hanholt, Innecta AB		(2021)
Valberedning	Magnus Hansson		(2016)
	Gustaf Oxenstierna		(2025)

Verksamhet under året utöver vad som framgår av förvaltningsberättelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls i april digitalt via PerCap parallellt med ett mindre hybridmöte. Uppslutningen är fortsatt högre än vid tidigare enbart fysisk stämma. Till stämman hade det inte inkommit några motioner. Anders Thomasson, medlem i styrelsen sedan 2015 och före detta ordförande, avgick från styrelsen på grund av flytt. Eric Gard, medlem i styrelsen sedan 2023, avgick från styrelsen på grund av flytt. Kristian Willkom avgick som ledamot i styrelsen men är fortsatt aktiv som suppleant.

I början på året åtgärdades en takläcka kring skorstenen och takfönstret på vinden i 9B. Arbetet tog ca 2 veckor omfattade plåtarbeten samt utbyte av råspånt kring takfönstret. Byggnadsställningen togs inte bort inom skälig tid från entreprenadens färdigställande och föreningen krediterades en summa för detta.

I april aviserade före detta styrelsen om en avgiftshöjning om 10% som tog effekt i juni 2025. Vidare, i oktober aviserade sittande styrelsen om en avgiftshöjning om 15% från och med januari 2026.

Under 2025 sköts fiberinstallationen upp med ett (1) år, men planeras att installeras under hösten 2026.

I december kontrollerades lägenheternas brandvarnare. Alla innehavare var inte anträffbara.

Avtal med trädgårdsenrpreparör har minskats till 2026 då deras arbete och kommunikation inte nått upp till den kvalitet eller behov som varit överenskommet.

Sex (6) bostadsrätter har överlåtits under året. Två bostadsrätter har varit upplåtna i andra hand. Styrelsen har hållit tolv sammanträden.

*) Hanne Larsheden valdes in som ledamot vid ordinarie stämma 2025 men avgick under sommaren.

Ekonomi

Årets underskott efter finansiella poster blev 291 944 kr vilket är en minskning med drygt 207 629 kr jämfört med föregående år.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet har ingen del i samfällighet.

Föreningen har en aktuell och uppdaterad underhållsplan för 2020-2030.

Föreningen är momsregistrerad p g a IMD av elektricitet till medlemmarna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Slåttern 2 i Lund

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Kvm</u>
44	2477

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 353	2 345	2 147
Resultat efter finansiella poster	-292	-480	-190
Soliditet (%)	59	19	19
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	941	898	705
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 790	6 790	4 880
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 790	6 790	5 170
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	62	61
Räntekänslighet (%)	7	8	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	175	229
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	90	86

Upplysning vid förlust

Årets underskott efter finansiella poster blev -292 Tkr vilket är en minskning med knappt 208 Tkr jämfört med föregående år. Anledningen är framförallt finansiering av fönsterbyte samt i övrigt ökade räntekostnader. Amortering av lån har gjorts med 350 Tkr. Uppskrivning av mark har skett med 22 597 Tkr. Kassaflödet ligger på en positiv nivå och styrelsen bedömer att betalningsförmågan under 2026 är tillfredställande.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttreunderhåll	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 153 266	660 400	0	1 784 513	-499 574	3 098 605
Omföring av föreg års vinst				-499 574	499 574	0
Insatskapital	15 296					15 296
Uppskrivning av mark			22 597 925			22 597 925
Uppskrivning fond		3 800				3 800
Årets resultat					-291 944	-291 944
Belopp vid årets utgång	1 168 562	664 200	22 597 925	1 284 939	-291 944	25 423 682

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 284 939
årets förlust	-291 945
	992 994

disponeras så att	
i ny räkning överföres	992 994
	992 994

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 426 684	2 345 034
Övriga rörelseintäkter		0	-34
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 426 684	2 345 000
Rörelsekostnader			
Övriga kostnader	3	-1 335 109	-1 253 155
Personalkostnader	4	-167 365	-194 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-653 212	-653 212
Summa rörelsekostnader		-2 155 686	-2 100 730
Rörelseresultat		270 998	244 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	208
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-543 864	-724 956
Summa finansiella poster		-543 847	-724 748
Resultat efter finansiella poster		-272 849	-480 478
Bokslutsdispositioner	6		
Förändring av periodiseringsfonder		-19 096	-19 096
Summa bokslutsdispositioner		-19 096	-19 096
Resultat före skatt		-291 945	-499 574
Årets resultat		-291 945	-499 574

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	41 964 519	19 972 525
Inventarier, verktyg och installationer	8	31 521	78 802
Summa materiella anläggningstillgångar		41 996 040	20 051 327

Summa anläggningstillgångar

41 996 040

20 051 327

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 133	15 210
Övriga fordringar		38	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 839	41 614
Summa kortfristiga fordringar		65 010	56 937

Kassa och bank

Kassa och bank	9	725 393	804 682
Summa kassa och bank		725 393	804 682
Summa omsättningstillgångar		790 403	861 619

SUMMA TILLGÅNGAR

42 786 443

20 912 946

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		107 000	107 000
Medlemmarnas kapitaltillskott		1 061 562	1 046 266
Reservfond		22 663 987	66 062
Summa bundet eget kapital		23 832 549	1 219 328

Fritt eget kapital

Yttre reperfonds		495 449	495 449
Inre reperfonds		102 689	98 889
Balanserat resultat		1 284 939	1 784 513
Årets resultat		-291 945	-499 574
Summa fritt eget kapital		1 591 132	1 879 277
Summa eget kapital		25 423 681	3 098 605

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 640 000
Summa långfristiga skulder		0	4 640 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 467 600	12 177 600
Leverantörsskulder	11	71 956	180 506
Skatteskulder		5 299	12 763
Övriga skulder	12	447 655	463 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	370 252	340 458
Summa kortfristiga skulder		17 362 762	13 174 341

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 786 443

20 912 946

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-272 849	-480 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	653 212	653 212
Betald skatt	-7 389	-8 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	372 974	164 440
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-7 923	-10 747
Förändring av kortfristiga fordringar	-225	-829
Förändring av leverantörsskulder	-108 550	107 591
Förändring av kortfristiga skulder	14 435	-3 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 711	256 776
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 946 513
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 946 513
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	2 750 000
Årets kassaflöde	-79 289	60 263
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	804 682	744 419
Likvida medel vid årets slut	725 393	804 682

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 245 385	2 143 568
Parkeringsavgifter	43 102	40 751
El	43 539	39 213
Odlingslådor	500	0
Nycklar & taggar	0	0
Övriga intäkter	94 158	121 468
	2 426 684	2 345 000

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
El	334 632	310 014
Fjärrvärme	245 221	237 852
Vatten och avlopp	120 389	99 946
Renhållning	99 124	123 526
Reparation och underhåll av fastigheten	222 800	126 829
Övrigt	312 943	354 988
	1 335 109	1 253 155

Not 4 Personal

	2025	2024
Medelantalet anställda	6	6

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	539 058	718 613
Bankkostnader	4 806	6 135
	543 864	724 748

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avsättning Kapitaltillskott	15 296	15 296
Avsättning inre reparationsfond	3 800	3 800
	19 096	19 096

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 042 234	18 095 721
Inköp	0	2 946 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 042 234	21 042 234
Ingående avskrivningar	-1 069 709	-605 931
Årets avskrivningar	-605 931	-463 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 675 640	-1 069 709
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	22 597 925	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 597 925	0
Utgående redovisat värde	41 964 519	19 972 525
Taxeringsvärden byggnader	33 220 000	26 711 000
Taxeringsvärden mark	22 842 000	26 040 000
	56 062 000	52 751 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början Byggnadsinventarier	346 597	346 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 597	346 597
Ingående avskrivningar	-267 795	-220 514
Årets avskrivningar	-47 281	-47 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-315 076	-267 795
Utgående redovisat värde	31 521	78 802

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	593	2 995
Nordea sparkonto	719 129	796 033
Nordea företagskonto	5 671	5 654
	725 393	804 682

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek 64104	4 232 000	4 232 000
Nordea Hypotek 35354	3 195 600	3 545 600
Nordea Hypotek 65564	4 640 000	4 640 000
Nordea Hypotek 48758	1 300 000	1 300 000
Nordea 32524	3 100 000	3 100 000
	16 467 600	16 817 600

Not 11 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Kraftringen AB	45 255	39 622
Miracool 363 AB	0	6 813
SP Bygg & El i Öresund AB	0	103 450
Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ek.förening	0	5 760
Lunds Renhållingsverk	3 786	4 146
Hi3G Access AB	0	0
Skellefteå Kraftaktiebolag	19 047	20 715
Fortnox Finans	0	0
Carlbergs Lås	3 868	0
	71 956	180 506

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övr. kortfr skulder till kreditinst	350 000	350 000
Avser personalskatt för styrelsen	75 602	90 669
Skatteverket-moms	21 475	22 345
Felbetalningar medlemmar	578	0
	447 655	463 014

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Renhållning	0	4 394
El	34 229	35 647
Revisor	10 000	10 000
Förutbetalda hyresinkomster	215 294	163 187
Upplupna utgiftsräntor	69 501	87 831
Städning	0	0
Medlemsavgift	0	0
Vatten och avlopp	10 215	8 381
Fjärrvärme	31 013	30 312
Tele och datakommunikation	0	706
	370 252	340 458

De förskottsaviserade avgifterna 2025 avser januari 2026 och de förskottsaviserade utgifterna 2024 avsågs januari 2025.

Årsredovisningen beslutades den 11 maj 2026

Lund

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Filip Simonsson
Styrelseordförande

Ellinor Åkerman
Ledamot/Kassör

Flippa Holmesson
Ledamot/Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viveca Hanholt
Revisor

Certification

Reference: cmp2egt7s04s2jjzx9b0g7ipc



Document

Filename: 745000-0588_BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN_SLÅTTERN_för_20250101-20251231.pdf

Fingerprint: u6gmZyzUmTSCFJOmlj+bJ5mK5yahgFxi/2gzZo8+vgo=



Filip Patrik Simonsson

Signer

Personal number

19960110-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-05-12 11:02:11



Anna Filippa Holmesson

Signer

Personal number

19890218-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-05-12 13:55:27



Ellinor Åkerman

Signer

Personal number

19970302-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-05-12 20:42:06



Viveca Margareta Hanholt

Signer

Personal number

19721220-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-05-13 09:04:22

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Viveca Hanholt, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Slåttern, 745000-0588. För räkenskapsåret 2025 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund enligt digitalsignatur

Viveca Hanholt

Certification

Reference: cmp2evjny0502jjzxyk1jldt



Document

Filename: REVISIONSBERÄTTESLE_slåttern_2025.pdf

Fingerprint: yEnSnjrAj4Cu/CPWfW4w9YaA3FqG5CULEaibhIHZOGM=



Viveca Margareta Hanholt

Signer

Personal number

19721220-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-05-13 09:05:10

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package 

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.