

# Brf Slussbron

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Slussbron**  
769616-5484  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slussbron, 769616-5484, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Slussen ga:1. Ändamålet är att förvalta entré, gård, cykelparkering, belysning, dagvattenledning och åskskydd.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bengt Ahlm	Ordförande	2024
Penny Baaz	Ledamot	2024
Monica Ingves	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Johan Nilsson	Suppleant	2024
Sven Inge Nilsson	Suppleant	2024
Kristina Areschoug	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

##### Valberedning

Petter Magnusson  
Per Torkelson

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Slussen 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 78 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Slussplan 3 A-B, 7 och 9.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 56 parkeringsplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
5	28	38	5	1	1

Total tomtarea:	920 kvm
Total bostadsarea:	5 812 kvm
Total lokalarea:	421 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Härnakarna	56 kvm	2027-10-31
Solflex AB	59 kvm	2027-10-31
Landgren of Sweden AB	306 kvm	2027-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration utfördes 2017-01-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
Telia	Triple Play
SBC	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex och Firesafe	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
KTC Control	Serviceavtal värme larm
E.ON	Serviceavtal värme
Tormax	Serviceavtal dörrautomatik
CWS	Serviceavtal mattor
Umia	Serviceavtal ventilation
Telia	Serviceavtal kabel-TV/bredband
Ahlström & Persson	Serviceavtal vattenpumpar
Brunata	Avläsning el
Infometric	Avläsning varmvatten

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 227 002 kr och planerat underhåll för 476 776 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-12-02 av Sustend. En ny uppdaterad underhållsplan håller på att upprättas.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 903 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 145 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2023, samt extra föreningsstämma 19 april 2023 och 20 september 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under året har det avhållits 1 konstituerande möte samt 10 protokollförda ordinarie styrelsemöte samt 2 extrastämmor med anledning av lagändring i Bostadsrättslagen.

Med anledning av föregående styrelses avgång beslöt den nuvarande styrelsen att tidigarelägga årsstämman så att tillträdestyrelse ska få möjlighet att sätta sig in i styrelsearbetet innan semestrar och lov startar upp. En styrelseledamot har lämnat föreningen/styrelsen och blev avtackad efter styrelsemötet i november.

### Genomförda åtgärder under det gångna året

Enligt beslut på föregående årsstämma har det investerats i 2 st hjärtstartare med medföljande utbildning. Två tillfällen har redan genomförts och detta kommer att upprepas framöver vid efterfrågan.

Föreningen har investerat i kameraövervakning på strategiska ytor, detta togs i drift strax innan jul.

Föreningen har investerat i ny energisnål LED-belysning i garage, förråd och biutrymme. Detta för att gamla lysrör inte längre finns på marknaden inom EU.

Mitt i sommaren passade vi också på att få en välbehövlig grundlig städning av garagets 2 plan och av miljörummet.

Under hösten har batterier i våra vattenmätare förnyats. Dessa ska ha en livslängd på 10 år.

På grund av att Telia har avslutat sin service med IP-telefoni fick vi ett mycket ovälkommet och kostsamt avbrott i porttelefonsystemet. Detta hade kunnat undvikas om Telia kommit med korrekta uppgifter vilket inte var fallet. Vårt nya system är i drift och ska förhoppningsvis fungera bättre. Det nya systemet innebär att entrédörr och antingen dörr A eller B öppnas när man öppnar för gäster samt att öppettiden har ökat med någon sekund.

Föreningen uppmanades av förvaltaren att inför 2024 vidta en avgiftshöjning inför 2024. Detta är den första höjningen på 10 år och gör att föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Huset fylle 10 år i december och detta firades med mingel och bubbel. Stor uppslutning och god stämning gjorde detta till en minnesvärd kväll.

Föreningen tecknar ny underhållsplan med Sustend som färdigställs i månadsskiftet februari - mars.

Vi har under året fått en ny hyresgäst ONTower som hyr plats på taket för 3 master och kringutrustning. Detta genererar ytterligare inkomst för föreningen.

Cykelställen i garageplan har nedmonterats och iordningställts för plats för fler cyklar.



Planerade insatser

Rost på balkonger genom läckage kommer att åtgärdas så fort väderleken tillåter.

Fellutning på golv i garage ska åtgärdas så att smältvatten från snöiga bilar inte blir stående och tränger in i väggar och pelare.

*Styrelsen BRF Slussbron*

**Medlemsinformation**Överlåtelse

Under 2023 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st. (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 119 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 119 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens förändrade årsavgifterna senaste den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och en fast kostnad för el. Föreningen har även avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	5 943	5 246	4 904	5 164
Resultat efter finansiella poster	-974	-330	-590	130
Förändring av underhållsfond	426	874	524	851
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	908	1 092	1 167	1 559
Sparande kr / kvm	304	312	326	389
Soliditet (%)	79	79	79	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	697	651	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	68	72	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	587	538	538	587
Lokalhyra kr / kvm	1 536	1 372	1 273	1 155
Driftskostnad, kr / kvm	361	366	322	287
Energikostnad, kr / kvm	208	227	182	139
Ränta, kr / kvm	163	77	51	67
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	145	142	139	137
Lån, kr / kvm	8 352	8 384	8 576	8 789
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	8 957	8 991	9 198	9 426
Räntekänslighet (%)	13	14	-	-
Snittränta (%)	1,96	0,92	0,60	0,76

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>206 153 000</b>	<b>5 430 574</b>	<b>-9 364 804</b>	<b>-330 299</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-330 299	330 299
Avsättning till underhållsfond		903 000	-903 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-476 776	476 776	
Årets resultat				-973 634
<b>Vid årets slut</b>	<b>206 153 000</b>	<b>5 856 798</b>	<b>-10 121 327</b>	<b>-973 634</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 695 103
Årets resultat före fondförändring	-973 634
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-903 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	476 776
<b>Summa över/underskott</b>	<b>-11 094 961</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-11 094 961</b>
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 727 600	4 309 172
Övriga rörelseintäkter	3	1 215 898	936 409
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 943 498</b>	<b>5 245 581</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 065 645	-2 458 963
Övriga externa kostnader	7	-368 640	-208 697
Personalkostnader	8	-219 741	-134 415
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 307 765	-2 296 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 961 791</b>	<b>-5 098 211</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 293</b>	<b>147 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 847	2 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 188	-479 719
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-955 341</b>	<b>-477 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-973 634</b>	<b>-330 299</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-973 634</b>	<b>-330 299</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	248 714 400	251 157 416
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		248 714 400	251 157 416
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>248 714 400</b>	<b>251 157 416</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 408	-
Övriga fordringar		313 967	66 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	181 571	118 055
Summa kortfristiga fordringar		504 946	184 539
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>5 070 716</b>	<b>4 007 204</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 575 662</b>	<b>4 191 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>254 290 062</b>	<b>255 349 159</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		206 153 000	206 153 000
Underhållsfond		5 856 798	5 430 574
Summa bundet eget kapital		212 009 798	211 583 574
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 121 327	-9 364 804
Årets resultat		-973 634	-330 299
Summa fritt eget kapital		-11 094 961	-9 695 103
<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 914 837</b>	<b>201 888 471</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	37 682 000	33 390 000
Summa långfristiga skulder		37 682 000	33 390 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 375 000	18 867 000
Leverantörsskulder		333 084	211 120
Skatteskulder		5 121	5 129
Övriga skulder		1 700	850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	978 320	986 589
Summa kortfristiga skulder		15 693 225	20 070 688
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>254 290 062</b>	<b>255 349 159</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-18 293	147 370
Avskrivningar	2 307 765	2 296 136
	<b>2 289 472</b>	<b>2 443 506</b>
Erhållen ränta	62 847	2 050
Erlagd ränta	-1 018 188	-479 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 334 131</b>	<b>1 965 837</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-320 407	-31 279
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	114 537	252 855
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 128 261</b>	<b>2 187 413</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	135 251	-279 091
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>135 251</b>	<b>-279 091</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	19 215 000
Amortering av låneskulder	-200 000	-20 415 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 063 512</b>	<b>708 322</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 007 204</b>	<b>3 298 882</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 070 716</b>	<b>4 007 204</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	30-100 år
-----------	-----------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 413 903	3 129 357
Hyror lokaler	646 596	577 812
Hyror p-platser/garage	614 361	598 703
Övriga objekt	52 740	3 300
<b>Summa</b>	<b>4 727 600</b>	<b>4 309 172</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	202 177	202 177
Vatten	95 278	110 007
EI	416 708	416 239
Debiterad fastighetsskatt	116 139	104 172
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	20 640	31 102
Överlåtelseavgifter	7 668	10 800
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	26
Övriga intäkter	303 770	32 904
Försäkringsersättningar	53 518	28 982
<b>Summa</b>	<b>1 215 898</b>	<b>936 409</b>

I posten övriga intäkter ingår det, under 2023, 243 711 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	1 344
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 417	6 727
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	66 935	35 353
VA & sanitet, installationer	4 144	11 426
Värme, installationer	14 864	6 100
Ventilation, installationer	9 946	35 969
Tele/TV/porttelefon, installationer	12 610	-
Hiss	86 719	34 387
Huskropp	21 255	-
P-platser/garage	4 112	7 165
Vattenskador	-	28 416
<b>Summa</b>	<b>227 002</b>	<b>166 887</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	357 236	-
VA & sanitet, installationer	64 675	-
Övriga installationer	54 865	-
Huskropp, balkonger	-	10 688
<b>Summa</b>	<b>476 776</b>	<b>10 688</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	110 160	110 160
Teknisk förvaltning	265 993	221 223
Besiktningkostnader	151 417	5 662
Bevakningskostnader	9 264	7 860
Snöröjning	-	2 055
Serviceavtal	107 529	116 895
Förbrukningsmaterial	18 768	13 491
Övriga utgifter för köpta tjänster	35 500	29 156
El	508 749	762 581
Uppvärmning	555 218	464 260
Vatten och avlopp	234 320	189 335
Avfallshantering	75 778	72 637
Försäkringar	77 100	66 572
Systematiskt brandskyddsarbete	11 096	18 523
Kabel-TV	61 893	61 895
Bredband	139 082	139 083
<b>Summa</b>	<b>2 361 867</b>	<b>2 281 388</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 252	3 210
Kostnader för transportmedel	-	56
Kontorsmateriel och trycksaker	178	-
Tele och post	7 346	8 535
Förvaltningskostnader	181 217	165 816
Revision	24 796	22 000
Jurist- och advokatkostnader	10 837	-
Bankkostnader	550	1 891
IT-tjänster	2 690	2 690
Övriga externa tjänster	2 880	3 699
Övriga externa kostnader	2 050	800
Kostnader av engångskaraktär*	134 844	-
<b>Summa</b>	<b>368 640</b>	<b>208 697</b>

\* Kostnader av engångskaraktär på 134 844 kr avser, under 2023, återbetalning av elstöd till medlemmar och hyresgäster.



**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden *	160 500	114 898
Valberedning	9 000	9 000
<b>Summa</b>	<b>169 500</b>	<b>123 898</b>
Sociala avgifter *	50 241	10 517
<b>Summa</b>	<b>219 741</b>	<b>134 415</b>

\* På grund av korrigerig av arvodet och sociala avgifter år 2020 och 2021 är dessa lägre år 2022. Från 2023 och framåt stämmer det.

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 279 856	2 279 856
Markanläggningar	27 909	16 280
<b>Summa</b>	<b>2 307 765</b>	<b>2 296 136</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	227 134 686	227 134 686
-Mark	44 230 000	44 230 000
-Markanläggningar	279 091	-
	<u>271 643 777</u>	<u>271 364 686</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-135 251	279 091
	<u>-135 251</u>	<u>279 091</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>271 508 526</b>	<b>271 643 777</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 470 081	-18 190 225
-Markanläggningar	-16 280	-
	<u>-20 486 361</u>	<u>-18 190 225</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 279 856	-2 279 856
-Årets avskrivning på markanläggning	-27 909	-16 280
	<u>-2 307 765</u>	<u>-2 296 136</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-22 794 126</b>	<b>-20 486 361</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>248 714 400</b>	<b>251 157 416</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	204 384 749	206 664 605
Mark	44 230 000	44 230 000
Markanläggningar	99 651	262 811
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	161 000 000	161 000 000
Lokaler	11 016 000	11 016 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>172 016 000</b>	<b>172 016 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	131 400 000	131 400 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	181 571	118 055
<b>Summa</b>	<b>181 571</b>	<b>118 055</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 068 734	4 005 273
Placeringskonto SBAB	1 982	1 931
<b>Summa</b>	<b>5 070 716</b>	<b>4 007 204</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 375 000	18 867 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	37 682 000	33 390 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>52 057 000</b>	<b>52 257 000</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	52 057 000	52 257 000
<b>Summa</b>	<b>52 057 000</b>	<b>52 257 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,50 %	2024-03-30	14 175 000	-	-	14 175 000
SEB	3,79 %	2026-03-28	18 867 000	-	-200 000	18 667 000
Stadshypotek	2,02 %	2025-03-30	19 215 000	-	-	19 215 000
<b>Summa</b>			<b>52 257 000</b>	<b>-</b>	<b>-200 000</b>	<b>52 057 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	222 757	190 427
Upplupna räntekostnader	3 930	-
Förutbetalda intäkter	357 061	589 842
Upplupna revisionsarvoden	23 600	21 000
Upplupna driftskostnader	370 972	185 320
<b>Summa</b>	<b>978 320</b>	<b>986 589</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	64 850 000	64 850 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>64 850 000</b>	<b>64 850 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bengt Ahlm  
Styrelseordförande

Penny Baaz

Monica Ingves

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning Slussbron**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Mar 27 2024 02:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)







**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

66029E793CFD0

MAR 27 2024 02:56PM



Mar 26 2024 11:09AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2024 11:11AM	Bengt Ahlm granskade dokumentet:
Mar 27 2024 11:12AM	 BENGT AHLM signerade dokumentet
Mar 26 2024 02:59PM	Penny Baaz granskade dokumentet:
Mar 27 2024 09:31AM	 Penny Baaz signerade dokumentet
Mar 27 2024 01:40PM	Monica Ingves granskade dokumentet:
Mar 27 2024 01:45PM	 MONICA INGVES signerade dokumentet
Mar 27 2024 02:12PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Mar 27 2024 02:56PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Mar 27 2024 02:56PM	Dokumentet har signerats





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

föreningsstämman i Brf Slussbron, org.nr 769616-5484

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussbron för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Slussbron för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor




**RB Slussbron**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 27 2024 02:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
66029EFCDE173  
MAR 27 2024 02:56PM

**Registrerade händelser**

Mar 26 2024 11:12AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2024 02:12PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Mar 27 2024 02:56PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Mar 27 2024 02:56PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

