

Bostadsrättsföreningen Slussbron

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Slussbron

Org.nr: 769616-5484

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slussbron, 769616-5484, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Slussen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Slussen ga:1 ändamål är att förvalta entré, gård, cykelparkering, belysning, dagvattenledning och åskskydd (enligt Lantmäteriet).

Styrelse

Ordförande	Bengt Ahlm	2026
Ledamot	Penny Baaz	2026
Ledamot	Sven-Inge Nilsson	2026
Suppleant	Leif Anderberg	2026
Suppleant	Carl-Erik Lindroos	2026
Suppleant	Kristina Areschoug	2026

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Karin Svensson Ernst & Young AB
----------------------	------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Petter Magnusson samt 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 med därpå uppförda byggnad med 78 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2013. Fastigheternas adresser är Slussplan 1, 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
- varav bostadsrättsarea:	5 812	kvm
Total lokalarea:	421	kvm
Total garagearea:	1 800	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Härmakarna	56	2027-10-31
Soflex AB	59	2027-10-31
Landgren of Sweden AB	306	T.o.m 2025-09-30
On Tower Sweden AB	Antenn	2042-12-31
Tellecto AB	306	Fr. o.m 2025-10-01

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-01-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Triple Play	Telia
Städning	SBC
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
Jour	Tempest Security
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex & Firesafe
Avläsning el	Brunata
Avläsning Varmvatten	Infometric
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal värme larm	KTC Control
Serviceavtal dörrautomatik	Tormax
Serviceavtal mattor	CWS
Serviceavtal Ventilation	DeVent
Serviceavtal kabel-TV/Bredband	Telia
Serviceavtal vattenpumpar	Ahlström & Persson
Serviceavtal spolning	Skånska Högtrycksspolarna

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 155 858 kr (167 499 kr 2024) och planerat underhåll för 408 299 kr (305 167 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-02-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 504 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 187 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av målning, byte termostater och byte av fasadbelysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord verksamhetsåret 2025

Under året har det avhållits 1 konstituerande möte, 10 protokollförda ordinarie styrelsemöte samt 1 Budgetmöte.

Genomförda åtgärder under det gångna året

Enligt rekommendation från förvaltaren genomfördes en avgiftshöjning. Förslaget från förvaltaren var 3%, styrelsen stannade vid att en 2%-ig höjning var tillräckligt då vi kunnat amortera på det lån som placerades om under 2025.

Byte av nödtelefoner i samtliga hissar är utfört.

Laddstolparna i garaget är uppdaterade.

Föreningens dator är utbytt och uppdaterad.

Enligt beslut på föregående Årsstämma har det investerats i 8 laddskåp för cykelbatteri. Dessa är placerade i Cykelrum närmast trappa A.

Styrelsen har tillsett att underhållsplanen följs och under året har det därför gjorts målnings- och reparationsarbete i garagets 2 plan, golven i hisshallarna på plan -1 och -2 samt ytterdörrar och garageport.

OVK är genomförd enligt plan.

Besiktning av tak och solceller är genomförda och anmärkningar och brister är åtgärdade.

Skötselpärmen är uppdaterad och digitaliserad och finns för läsning/nerladdning på Hemsidan.

Vindskydd på gården har fått beviljat bygglov och startbeslut. Offerter har begärts in och huruvida vi går vidare beslutas av medlemmarna.

Vi har under året fått en ny hyresgäst Telecto AB; efter att ha hyrt i 2:a hand av Scandiamäklarna under 9 månader övertagit lokalerna och nytt kontrakt är skrivet på 3 år från 251001. Telecto arbetar med helhetslösningar inom data/skrivare och mobilteknik.

Planerade insatser

Föreningen följer underhållsplanen och återkommande servicearbeten utförs enligt avtal. Utöver det så är det vindskydd på gården samt ett mindre vindskydd vid B-porten som kan bli aktuellt för 2026.

Styrelsen BRF Slussbron

Bengt Ahlm, Penny Baaz, Sven-Inge Nilsson



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 114 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 116 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och en fast nätavgift för el. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 080	5 747	5 943	5 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 328	-1 239	-974	-330
Förändring av underhållsfond	1 096	1 105	426	874
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-132	-52	908	1 092
Sparande kr/kvm	162	169	212	246
Soliditet, (%)	80	79	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	722	698	697	651
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69	71	68	72
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	623	605	587	538
Lokalhyra kr/kvm	1 918	1 819	1 536	1 372
Driftkostnad kr/kvm	300	282	294	284
Energikostnad kr/kvm	171	164	162	176
Ränta kr/kvm	202	185	127	60
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	187	176	112	110
Skuldsättning kr/kvm	5 933	6 455	6 480	6 505
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 200	8 922	8 957	8 991
Räntekänslighet (%)	11	13	13	14
Snittränta, (%)	3.41	2.87	1.96	0.92

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till underhåll och avskrivningar. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	206 153 000	6 961 631	- 12 199 794	- 1 239 156
Disposition enligt föreningsstämma			-1 239 156	1 239 156
Avsättning till underhållsfond		1 504 000	-1 504 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-408 299	408 299	
Årets resultat				- 1 328 302
Vid årets slut	206 153 000	8 057 332	- 14 534 651	- 1 328 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 438 950
Årets resultat före fondändring	- 1 328 302
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 504 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	408 299
Summa över/underskott	- 15 862 953

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 15 862 953
Totalt	- 15 862 953

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 047 517

4 878 780

Övriga rörelseintäkter

3

1 032 770

868 596

Summa rörelseintäkter

6 080 287

5 747 376

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 972 901

-2 740 228

Övriga kostnader

5

-365 896

-346 642

Personalkostnader

6

-204 088

-245 553

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 291 695

-2 291 695

Summa rörelsekostnader

-5 834 580

-5 624 118

RÖRELSERESULTAT

245 707

123 258

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

49 853

124 166

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 623 862

-1 486 580

Summa finansiella poster

-1 574 009

-1 362 414

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 328 302

-1 239 156

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 328 302

-1 239 156

ÅRETS RESULTAT

-1 328 302

-1 239 156



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	244 131 010	246 422 705
Summa materiella anläggningstillgångar		244 131 010	246 422 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		244 131 010	246 422 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		89 014	2 655
Övriga fordringar		221 856	232 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	383 931	349 158
Summa kortfristiga fordringar		694 801	584 011
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 577 283	5 846 779
Summa kassa och bank		2 577 283	5 846 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		3 272 084	6 430 790
SUMMA TILLGÅNGAR			
		247 403 094	252 853 495



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 153 000	206 153 000
Fond för yttre underhåll		8 057 332	6 961 631
Summa bundet eget kapital		214 210 332	213 114 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 534 651	-12 199 793
Årets resultat		-1 328 302	-1 239 156
Summa fritt eget kapital		-15 862 953	-13 438 949
SUMMA EGET KAPITAL		198 347 379	199 675 682
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	29 390 000	32 642 000
Summa långfristiga skulder		29 390 000	32 642 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 390 000	32 642 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	18 267 000	19 215 000
Förskott från kunder		95 140	1 700
Leverantörsskulder		243 033	180 670
Skatteskulder		10 091	4 131
Övriga skulder		32 104	59 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 018 347	1 074 619
Summa kortfristiga skulder		19 665 715	20 535 813
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 665 715	20 535 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 403 094	252 853 495



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	245 707	123 258
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 291 695	2 291 695
Summa	2 537 402	2 414 953
Erhållen ränta	49 853	124 166
Erlagd ränta	-1 623 862	-1 486 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	963 393	1 052 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-110 790	-84 410
Minskning av rörelseskulder	77 901	7 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	930 504	976 063
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	15 215 000	14 175 000
Amortering av låneskulder	-19 415 000	-14 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-3 269 496	776 063
Likvida medel vid årets början	5 846 779	5 070 716
Likvida medel vid årets slut	2 577 283	5 846 779



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Byggnader	30-100 år
Markanläggningar	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 621 683	3 515 283
Hyror lokaler	807 500	765 696
Hyror p-platser/garage	615 859	594 501
Övriga intäkter	2 475	3 300
Totalt årsavgifter och hyror	5 047 517	4 878 780



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 617	0
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	27 440	20 640
Vatten	134 416	158 026
El	427 441	384 255
Debiterad fastighetsskatt	50 907	30 840
Överlåtelseavgifter	24 592	14 089
Övriga intäkter	161 181	58 620
Kommunikation	202 176	202 126
Totalt övriga rörelseintäkter	1 032 770	868 596

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 73 093 kr avseende moms rättning vid övergång från ytbaserad till omsättningsbaserad moms från 2019-2024, 29 718 kr i form av intäkter från laddplatser samt 48 347 kr som avser vidarefakturering.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	552 368	500 437
Uppvärmning	565 300	565 726
Vatten och avlopp	256 349	247 652
Avfallshantering	13 816	22 284
Teknisk förvaltning	272 477	240 460
Serviceavtal	216 621	175 408
Besiktningkostnader	8 641	6 481
Systematiskt brandskyddsarbete	23 673	18 270
Bevakningskostnader	13 560	11 874
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 437	52 683
Bredband	147 464	139 083
Kabel-TV	67 278	61 894
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 660	515
Försäkringar	77 718	80 879
Förbrukningsmaterial	11 972	33 757
Övriga driftkostnader	34 289	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	116 120	110 160

2 408 744

2 267 562

Reparationer

Huskropp	5 893	3 272
Hiss	98 054	106 720
Lokaler	4 351	1 558
Övriga installationer	5 685	0
Klottersanering	3 428	0
Övrigt	11 884	1 238
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 496	5 596
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	1 456
VA & sanitet, installationer	3 402	13 965
Värme, installationer	0	4 975
Ventilation, installationer	0	6 813
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 666	21 906

155 858

167 499

Planerat underhåll

Huskropp, balkonger	0	182 300
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 276	0
Hiss	68 412	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	226 030	75 029
Ventilation, installationer	10 259	47 838
VA & sanitet, installationer	51 186	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	24 136	0

408 299

305 167

Totalt fastighetskostnader

2 972 901

2 740 228



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	228 748	194 376
Revision	23 472	24 729
Tele och post	8 050	5 187
Tele- och datakommunikation	3 105	0
Jurist- och advokatkostnader	29 313	4 704
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 900	11 494
Kontorsmateriel och trycksaker	0	40
Bankkostnader	1 892	1 800
Hyra av anläggningstillgångar	23 085	16 332
IT-tjänster	3 645	0
Övriga externa tjänster	23 988	78 984
Övriga externa kostnader	1 699	7 919
Kostnader av engångskaraktär	-1	1 077
Totalt övriga kostnader	365 896	346 642

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Valberedning	9 000	9 000
Styrelsen		
Styrelsearvode	167 400	162 900
Sociala kostnader	27 688	54 011
Utbildning	0	19 642
	195 088	236 553
Totalt personalkostnader	204 088	245 553

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

I posten utbildning ingår det under 2024, 18 023 kr i form av HLR utbildning för styrelse och medlemmar.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	2 279 856	2 279 856
Markanläggningar	11 839	11 839
	2 291 695	2 291 695
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 291 695	2 291 695



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	227 134 686	227 134 686
Mark	44 230 000	44 230 000
Markanläggningar	143 840	143 840
Utgående anskaffningsvärden	271 508 526	271 508 526
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 25 029 793	- 22 749 937
Markanläggningar	- 56 028	- 44 189
Årets avskrivning på byggnader	- 2 279 856	- 2 279 856
Årets avskrivning på markanläggningar	- 11 839	- 11 839
Utgående avskrivningar	-27 377 516	-25 085 821
Utgående redovisat värde	244 131 010	246 422 705
<i>Varav</i>		
Byggnader	199 825 037	202 104 893
Mark	44 230 000	44 230 000
Markanläggningar	75 973	87 812
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	149 400 000	131 400 000
Taxeringsvärde mark	42 212 000	40 616 000
	191 612 000	172 016 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	180 000 000	161 000 000
Lokaler	11 612 000	11 016 000
	191 612 000	172 016 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	64 850 000	64 850 000
Summa:	64 850 000	64 850 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	219 597	152 103
Förutbetalda kostnader	164 334	197 055
Summa	383 931	349 158
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 577 283	1 845 779
Placeringskonto SBAB	0	4 001 000
Summa	2 577 283	5 846 779
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 267 000	19 215 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 390 000	32 642 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	47 657 000	51 857 000



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	Löst	2,02 %	0	19 215 000
Handelsbanken	2028-03-01	2,91 %	15 215 000	0
SEB	2026-03-28	3,79 %	18 267 000	18 467 000
Handelsbanken	2027-03-30	3,51 %	14 175 000	14 175 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 657 000	51 857 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 267 000	-19 215 000
			29 390 000	32 642 000

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	253 510	255 430
Upplupna räntekostnader	3 846	3 888
Förutbetalda intäkter	543 229	602 332
Upplupna revisionsarvoden	25 200	24 900
Upplupna kostnader	192 562	188 069
Summa	1 018 347	1 074 619



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Bengt Ahlm
Ordförande

Penny Baaz
Ledamot

Sven-Inge Nilsson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 14:29

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 23.03.2026 11:48

DOCUMENT ID:

Hylbsq90qWe

ENVELOPE ID:

HyWs95CcWg-Hylbsq90qWe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Slussbron.
pdf

19 pages

SHA-512:

4935b235269f692be42478acfbacefa4cd15b61e5cbc0d
207244426e9e54b2bcb41f6f0fd445e6b95f34218e80c26
b3183b148ec1351db08c9370ecb492d060

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHN SVEN INGE NILSSON	 Signed	23.03.2026 12:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/08/17)
	Authenticated	23.03.2026 12:41	Low	
PENNY BAAZ	 Signed	23.03.2026 13:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/05/21)
	Authenticated	23.03.2026 12:45	Low	
BENGT AHLM	 Signed	24.03.2026 10:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/03/19)
	Authenticated	24.03.2026 10:21	Low	
KARIN SVENSSON	 Signed	24.03.2026 14:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)
	Authenticated	24.03.2026 14:28	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slussbron, 769616-5484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slussbron för år 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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.

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 Bostadsrättföreningen Slussbron för år 2025 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 *Revisorers 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 tryggsamt sätt.

Revisorers 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2026



Revisionsberättelse Brf Slussbron 2025.pdf

(96278 byte)
SHA-512: ba7f475c865fcd3411272cfd0da014deb89c0
0c207d59f0eb4c5c5c312b2cd7eb2b1ebaf42da3080231
5cb4daddf7f13868bc49fa9cd79377476663493bd0ddc

Underskrifter

2026-03-24 14:30:18 (CET)



Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Slussbron

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
fd128922993d0b9a7c15b806447bf9db3e6d19c30f80a14443ad81545dfaf84d6343f7432482480bec5c1827500eaa3a3524bfa14c5f9c866c166c611bdb1a33



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

