



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Slussen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

#### Styrelsen

Tom Jading	Ordförande
Henrik Liljeskog	Ledamot
Claes Nelander	Ledamot

Margareta Linnéa Lagerlund	Suppleant
Ramona Britt-Marie Öhman	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tom Jading, Margareta Linnéa Lagerlund, Henrik Liljeskog, Claes Nelander och Ramona Britt-Marie Öhman.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

### Valberedning

Linnea Bjäräng  
Peter Lundell

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Runö 7:61	1990	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Brandskyddskontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenradiatorer anslutning till kommunens fjärrvärmeverk.

### Byggnadsår och ytor

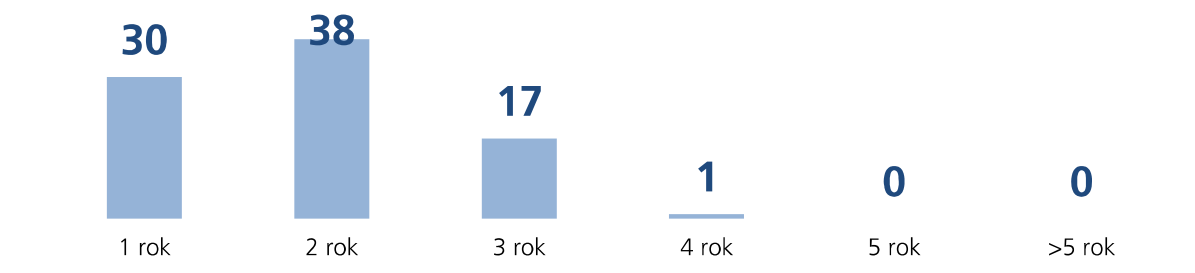
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 539 m<sup>2</sup>, varav 5 527 m<sup>2</sup> utgör boyta och 12 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Muttern

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2023	Underhåll
Frostsprängningar i fasader	2022	Reparera
Parkering	2022	Utökning gästparkering
Tvättmaskiner och torktumlare	2022 - 2023	Byte pga slitage och ålder
Fiberuppgradering	2021	Winter bredband
Radonmätning	2021	Obligatoriskt
Målning golv i undercentral	2021	Ommålning
Översyn tak	2020	Kontroll/reparation/kembehandling
Bokningssystem tvättstuga	2020	Förenkla/digitalisera
Parkeringsräcken	2020	Räta upp och reparera
Värmeväxlare	2020	Byte
laddstolpar	2020	uppgraderade till ladd möjlighet
Servicecylindrar	2020	läsbyte
Muttern Fasad	2020	Ommålning/renovering
Träfflokal hall + badrum	2020	Renovering/uppgradering
OVK	2020	Obligatoriskt
Fasad carport	2020	Lagning, ommålning/underhåll
Renovering träfflokal	2019	Målning, golvläggning
Hissar	2019	Renovering/uppgradering
Byte ljuskällor utebelysning	2019	Byte/uppgradering
Kodlås på portarna mot gatan	2019	Nymontage
Ventilationssystem	2019	Renovering/uppgradering
Energideklaration	2019	Obligatorisk
Underhållsplan	2019	Uppdaterat
Brandskyddsgenomgång	2019	Fastighet, soprum och träfflokal
Staket uteplatser	2019	Målning, lagning
Taktvätt	2019	Alla fastigheter + carportar
Expansionskärl	2018	Byte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2023	Renovering/underhåll
Innergård/lekplats	2023	renovering
Underhållsplan	2024	Uppdatera för relevanta priser
Takfot	2024	målning m.m.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Sveriges Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsstädning	Städpoolen
Markskötsel	Jain Trädgård AB
Snöröjning	Jain Trädgård AB
Hissar	Skärgårdshissen
Kabeltv	B2 Bredband
El och Värme	Eon
Vatten och sophämtning	Roslagsvatten
Fibernet, luftburen	Winther Wireless
Wellpapp, Glas och metall	Office recycling
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Service maskiner tvättstugan	Entema
Kontroll radiatorvatten	Chemiclean
Manison security	Portlås, serviceavtal
Täby brandskyddsteknik	SBA

## Föreningens ekonomi

Föreningen har en stark ekonomi, med bra kassa för kommande utgifter och ökade rörelsekostnader. Trots senaste tidens ökning av både räntor och elpriser så står förening på en stadig och stark grund.

Styrelsen har jobbat med en långsiktig planering av våra lån och har därför ännu inte påverkats i så stor grad av de förändrade ränteförhållanden som har rått sista tiden. Detta har gjort att vi fortfarande kan hålla en bra budget trots de ökade elpriserna och styrelsen har lagt betydande marginal på el och uppvärmningskostnader för 2023 budget. Vi letar dock aktivt efter att effektivisera, optimera och alternativ för vår elförbrukning.

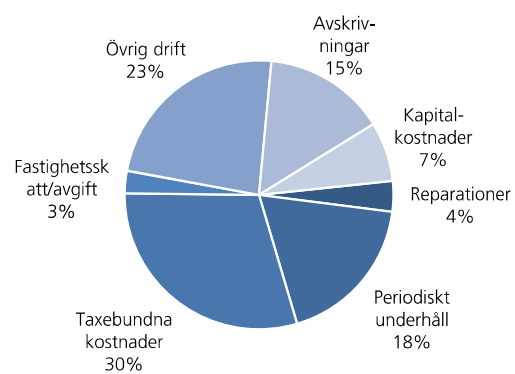
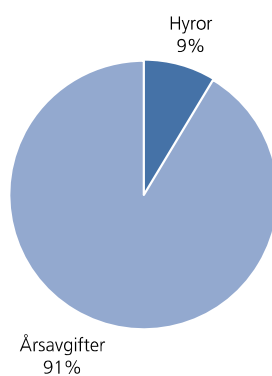
Styrelsen kommer så långt som möjligt att undvika avgiftshöjningar, så klart endast till graden att det inte äventyrar föreningens goda ekonomi. I dagsläget finns inga anledningar höja avgifterna och vi ser inte heller att de kommer finnas de i närtid.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 249 201</b>	<b>4 172 877</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 408 266	4 895 703
Finansiella intäkter	18 112	43 528
Minskning kortfristiga fordringar	0	178 047
Ökning av kortfristiga skulder	373 393	0
	<b>4 799 770</b>	<b>5 117 278</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 998 993	3 060 311
Finansiella kostnader	365 956	298 726
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-432 883
Ökning av kortfristiga fordringar	96 427	0
Minskning av långfristiga skulder	3 075 000	13 860
Minskning av kortfristiga skulder	0	100 939
	<b>7 536 375</b>	<b>3 040 953</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 512 596</b>	<b>6 249 201</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 736 605</b>	<b>2 076 325</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Frostsprängningar i fasaden åtgärdad.

Asfaltering och utvidgad gästparkering.

Extra amortera 1 miljon på våra lån.

Återupptagit månadsamorteringar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	725	817	816	817
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	8 709	8 303	8 330	8 199
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 809	8 366	8 368	8 368
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	40	34	34
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	110	83	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	68	60	51
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	54	98	141
Soliditet (%)	36	36	35	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-692	829	-1 146	-3 318
Nettoomsättning (tkr)	4 405	4 870	4 750	4 754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 527 m<sup>2</sup> bostäder och 12 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 602 524	0	0	13 602 524
Kapitaltillskott	15 000 016	0	0	15 000 016
Fond för yttre underhåll	630 075	400 000	-169 925	400 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>29 232 615</b>	<b>400 000</b>	<b>-169 925</b>	<b>29 002 540</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 022 204	-400 000	999 112	-3 621 316
Årets resultat	-691 640	-691 640	-829 187	829 187
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 713 844</b>	<b>-1 091 640</b>	<b>169 925</b>	<b>-2 792 129</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 518 771</b>	<b>-691 640</b>	<b>0</b>	<b>26 210 411</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-691 640
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 622 203
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 713 843</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

630 075
<b>-3 083 768</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 404 669	4 870 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 597	25 325
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 408 266</b>	<b>4 895 703</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 551 339	-2 654 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 293	-223 372
Personalkostnader	Not 6	-179 361	-182 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-753 069	-751 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 752 062</b>	<b>-3 811 319</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-343 796</b>	<b>1 084 385</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 112	43 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 956	-298 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 844</b>	<b>-255 198</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-691 640</b>	<b>829 187</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-691 640</b>	<b>829 187</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,14 66 037 974	66 791 043
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>66 037 974</b>	<b>66 791 043</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>66 037 974</b>	<b>66 791 043</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	150 476	683
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 717 216	3 868 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 108 324	106 331
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 976 016</b>	<b>3 975 279</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	37 300	2 678 214
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>37 300</b>	<b>2 678 214</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 013 315</b>	<b>6 653 493</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 051 290</b>	<b>73 444 537</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 602 524	13 602 524
Kapitaltillskott		15 000 016	15 000 016
Fond för yttre underhåll	Not 12	630 075	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 232 615</b>	<b>29 002 540</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 022 204	-3 621 316
Årets resultat		-691 640	829 187
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 713 844</b>	<b>-2 792 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 518 771</b>	<b>26 210 411</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 736 140	15 736 140
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 736 140</b>	<b>15 736 140</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 425 000	30 500 000
Leverantörsskulder		357 438	262 994
Skatteskulder		17 409	11 260
Övriga skulder		199 428	139 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	797 104	584 234
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 796 379</b>	<b>31 497 986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 051 290</b>	<b>73 444 537</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Kodlås	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 006 167	4 514 000
Hyror lokaler	104 514	99 631
Hyror parkering	148 240	147 737
Hyror carport	125 307	108 480
Gemensamhetslokal	0	300
Överlåtelse/pantsättning	20 528	0
Gästlägenhet	0	300
Öresutjämning	-86	-69
	<b>4 404 669</b>	<b>4 870 379</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 597	25 325
	<b>3 597</b>	<b>25 325</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 915	61 875
	Fastighetsskötsel beställning	16 906	18 423
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	180 113	162 175
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 547
	Snöröjning/sandning	140 481	134 480
	Städning entreprenad	130 480	113 929
	Städning enligt beställning	0	3 409
	Mattvätt/Hyrmattor	13 869	26 460
	Hissbesiktning	0	7 875
	Myndighetstillsyn	0	26 225
	Bevakning	0	7 365
	Gemensamma utrymmen	4 310	0
	Garage/parkering	0	1 620
	Sophantering	5 411	10 558
	Serviceavtal	31 661	24 775
	Förbrukningsmateriel	5 976	932
	Störningsjour och larm	3 348	2 255
	Brandskydd	2 580	4 000
		<b>612 049</b>	<b>609 903</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	30 746	0
	Tvättstuga	28 170	25 238
	Entré/trapphus	2 400	0
	Lås	0	5 034
	VVS	12 623	900
	Värmeanläggning/undercentral	750	18 646
	Ventilation	24 598	53 959
	Elinstallationer	0	9 865
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 449
	Hiss	22 826	12 691
	Tak	0	6 000
	Balkonger/altaner	38 063	0
	Mark/gård/utemiljö	28 875	0
	Garage/parkering	0	37 843
	Skador/klotter/skadegörelse	863	9 554
		<b>189 914</b>	<b>189 179</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	227 500	0
	Tvättstuga	75 225	0
	VVS	107 500	0
	Bredband	0	-6 875
	Huskropp utvändigt	110 000	0
	Mark/gård/utemiljö	422 470	0
	Garage/parkering	0	176 800
		<b>942 695</b>	<b>169 925</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	323 190	223 681
	Värme	592 466	610 801
	Vatten	368 096	374 690
	Sophämtning/renhållning	236 743	205 677
		<b>1 520 496</b>	<b>1 414 849</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 254	73 265
	Bredband	73 177	71 385
		<b>150 431</b>	<b>144 650</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>135 754</b>	<b>126 364</b>

	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 551 339</b>	<b>2 654 870</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	12 327	7 911
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Hyresförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 125	25 410
	Föreningskostnader	31 797	11 740
	Styrelseomkostnader	7 800	0
	Fritids- och trivselkostnader	320	425
	Förvaltningsarvode	130 906	131 942
	Administration	37 287	6 080
	Konsultarvode	18 632	17 150
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 230	7 150
		<b>268 293</b>	<b>223 372</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	144 900	145 800
	Sociala kostnader	34 461	36 269
		<b>179 361</b>	<b>182 069</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	694 347	694 347
	Förbättringar	58 722	56 660
		<b>753 069</b>	<b>751 008</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 511 860	77 078 978
	Nyanskaffningar	0	432 882
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 511 860</b>	<b>77 511 860</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 720 817	-9 969 809
	Årets avskrivningar enligt plan	-753 069	-751 008
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 473 886</b>	<b>-10 720 817</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 037 974</b>	<b>66 791 043</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 166 000	7 166 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	63 494 000	49 066 000
	Taxeringsvärde mark	22 018 000	15 423 000
		<b>85 512 000</b>	<b>64 489 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	85 000 000	64 400 000
	Lokaler	512 000	89 000
		<b>85 512 000</b>	<b>64 489 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	285 571	285 571
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>285 571</b>	<b>285 571</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-285 571	-285 571
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-285 571</b>	<b>-285 571</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	26 924	26 100
	Klientmedel hos SBC	2 420 730	2 520 503
	Fordringar	214 995	271 178
	Räntekonto hos SBC	1 054 567	1 050 485
		<b>3 717 216</b>	<b>3 868 265</b>



<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	83 596	77 254
	Bredband	17 398	17 398
	Tele och datakommunikation	0	4 449
	Bostadsrätterna Sverige	7 330	7 230
		<b>108 324</b>	<b>106 331</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	400 000	400 000
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-169 925	-400 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>630 075</b>	<b>400 000</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	2,660 %	12 675 000	0	2023-08-15
	SBAB	0,620 %	15 736 140	15 736 140	2024-09-25
	Danske bank	0,840 %	14 750 000	14 750 000	Rörligt
	SBAB	0,000 %	0	15 750 000	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 161 140</b>	<b>46 236 140</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 425 000	-30 500 000	
			<b>15 736 140</b>	<b>15 736 140</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 661 140 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	69 258 000	69 258 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Städning entreprenad	0	5 625
	El	46 859	37 619
	Värme	85 688	101 597
	Extern revisor	20 910	20 910
	Arvoden	15 852	15 852
	Sociala avgifter	4 981	4 981
	Ränta	43 361	344
	Avgifter och hyror	471 953	393 496
	Mattvätt/hyrmattor	0	3 810
	Stampsolning	107 500	0
		<b>797 104</b>	<b>584 234</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av tvättmaskiner och torktumlare.

Stor genomgång av föreningens services- och underhållsavtal

---

## Styrelsens underskrifter

---

Österåker den / 2023

Tom Jading  
Ordförande

Henrik Liljeskog  
Ledamot

Claes Nelander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slussen, org.nr. 716421-0580

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slussen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)