



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Slussen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Runö 7:61	1990	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 2 hyreslägenhet och 86 bostadsrätter om totalt 5 528 kvm och 1 lokal. Byggnadernas totalyta är 5 538 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tom Jading	Ordförande
Henrik Liljeskog	Styrelseledamot
Linnea Bjäräng	Styrelseledamot
Peter Lundell	Styrelseledamot
Margareta Lagerlund	Suppleant
Kaj-Åke Sparflo	Suppleant

### Valberedning

Helena Lindén

Magnus Hallonlöf

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av trapphus - Underhåll
- 2023** ● Stamspolning - Underhåll  
Målning av takfötter - Underhåll  
Renovering av lek och uteplats  
Uppdatering av laddstolpar
- 2022-2023** ● Tvättmaskiner och torktumlare - Byte pga slitage och ålder
- 2022** ● Frostsprängningar i fasader - Reparera  
Parkering - Utökning gästparkering
- 2021** ● Fiberuppgradering - Winter bredband  
Radonmätning - Obligatoriskt  
Målning golv i undercentral - Ommålning
- 2020** ● Parkeringsräcken - Räta upp och reparera  
laddstolpar - uppgraderade till ladd möjlighet  
Servicecylindrar - låsbyte  
Muttern Fasad - Ommålning/renovering  
Värmeväxlare - Byte  
Översyn tak - Kontroll/reparation/kembehandling  
Bokningssystem tvättstuga - Förenkla/digitalisera  
Fasad carport - Lagning, ommålning/underhåll  
OVK - Obligatoriskt  
Träfflokal hall + badrum - Renovering/uppgradering
- 2019** ● Kodlås på portarna mot gatan - Nymontage  
Ventilationssystem - Renovering/uppgradering  
Byte ljuskällor utebelysning - Byte/uppgradering  
Renovering träfflokal - Målning, golvläggning

- 2019** ● Staket uteplatser - Målning, lagning  
Taktvätt - Alla fastigheter + carportar  
Brandskyddsgenombgång - Fastighet, soprum och träfflokal  
Energideklaration - Obligatorisk  
Underhållsplan - Uppdaterat

- 2018** ● Expansionskärl - Byte

### Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning av parkeringslinjer

### Avtal med leverantörer

Fiber	Winther bredband
Tvättstugeskötsel och service	Entema
Fastighetsförvaltning	Sveriges fastighetsförvaltning AB
Laddstationer	Aneo
Städning	Städpoolen
Sommar och vinterskötsel	Milmar Impex AB
Hiss service	Skärgårdens hiss AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges bostadsrättscentrum
Låneförmedlare	Finopti
Revisor	Borevision

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Försäljning av laddstationer till Aneo, modernare system, enklare administration, billigare för medlemmarna samt positivt för kassaflöde för föreningen.

Fortsatt sund och stabil ekonomi trots rådande inflation och ränteläge.

#### Förändringar i avtal

Uppdaterat soprummen med flera sorteringskärl samt större sorteringsurval.

Byte av leverantör för sommar och vinterskötsel då tidigare leverantör slutat leverera tjänster i kommunen.

#### Övriga uppgifter

Översyn, genomgång och förarbete med ventilationssystemet i fastigheten är pågående. Syfte att effektivisera befintligt system, kostnadsbespara samt åtgärda eventuella fel.

Arbete med att uppdatera och modernisera informationsflödet och säkerheten i fastigheten är under utredning.

Passage/kodsystem för entréer, informationsflöde i/till allmänutrymmen och bokningssystem för hyreslokal och tvättstugan är under förhandling.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 233 205	4 404 669	4 870 379	4 750 202
Resultat efter fin. poster	-2 855 605	-691 640	829 187	-1 145 503
Soliditet (%)	34	36	36	35
Yttre fond	400 000	630 075	400 000	400 000
Taxeringsvärde	85 512 000	85 512 000	64 489 000	64 489 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	695	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 781	7 809	8 366	8 368
Skuldsättning per kvm totalyta	7 765	7 792	8 347	8 350
Sparande per kvm totalyta	0	161	316	270
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	58	40	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	107	110	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	66	68	60
Energikostnad per kvm totalyta	235	232	218	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,20	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har en god kassa som vi har använt oss av för att renovera och åtgärda brister i fastigheten. Bland annat reparationer enligt underhållsplanen samt återställa innergården och återbygga lekplatsen enligt dagen regelverk.

Samt omförhandling av lån då löptiden på vårt bundna löp ut, dock var det kalkylerat och något vi tidigare tagit höjd för.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 602 524	-	-	13 602 524
Fond, yttre underhåll	630 075	-630 075	400 000	400 000
Kapitaltillskott	15 000 016	-	-	15 000 016
Balanserat resultat	-3 022 204	-61 565	-400 000	-3 483 769
Årets resultat	-691 640	691 640	-2 855 605	-2 855 605
<b>Eget kapital</b>	<b>25 518 771</b>	<b>0</b>	<b>-2 855 605</b>	<b>22 663 166</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 083 769
Årets resultat	-2 855 605
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
<b>Totalt</b>	<b>-6 339 374</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	400 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 939 374</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 233 205	4 404 669
Övriga rörelseintäkter	3	200	3 597
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 233 405</b>	<b>4 408 266</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 658 079	-3 551 339
Övriga externa kostnader	9	-307 916	-268 293
Personalkostnader	10	-216 752	-179 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-805 313	-753 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 988 060</b>	<b>-4 752 062</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 754 655</b>	<b>-343 796</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 403	18 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 115 354	-365 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 100 951</b>	<b>-347 844</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 855 605</b>	<b>-691 640</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 855 605</b>	<b>-691 640</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	65 255 046	66 037 974
Maskiner och inventarier	13	221 846	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 476 892</b>	<b>66 037 974</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>65 476 892</b>	<b>66 037 974</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		176 811	150 536
Övriga fordringar	14	1 285 482	3 717 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	110 211	108 324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 572 504</b>	<b>3 976 016</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		37 954	37 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>37 954</b>	<b>37 300</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 610 458</b>	<b>4 013 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 087 350</b>	<b>70 051 290</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 602 540	28 602 540
Fond för yttre underhåll		400 000	630 075
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 002 540</b>	<b>29 232 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 483 769	-3 022 204
Årets resultat		-2 855 605	-691 640
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 339 374</b>	<b>-3 713 844</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 663 166</b>	<b>25 518 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	15 736 140
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>15 736 140</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		43 011 140	27 425 000
Leverantörsskulder		469 149	357 438
Skatteskulder		21 732	17 409
Övriga kortfristiga skulder		266 455	199 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	655 708	797 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 424 185</b>	<b>28 796 379</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 087 350</b>	<b>70 051 290</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 754 655</b>	<b>-343 796</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	805 313	753 069
	<b>-949 342</b>	<b>409 273</b>
Erhållen ränta	14 403	18 112
Erlagd ränta	-1 080 463	-322 939
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 015 402</b>	<b>104 446</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	109 123	-96 427
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 775	330 376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 899 503</b>	<b>338 395</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-244 231	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-244 231</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	27 275 000	15 750 000
Amortering av lån	-27 425 000	-18 825 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150 000</b>	<b>-3 075 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 293 734</b>	<b>-2 736 605</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 512 596</b>	<b>6 249 201</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 218 862</b>	<b>3 512 596</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Slussen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10,71 %
Maskiner	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 839 409	4 006 167
Hysesintäkter lokaler	84 975	104 514
Hysesintäkter p-plats	158 691	148 240
Hyror carport	132 400	125 307
Gemensamhetslokal	5 700	0
Påminnelseavgift	1 020	0
Dröjsmålsränta	273	0
Pantsättningsavgift	3 675	20 528
Överlåtelseavgift	6 460	0
Vidarefakturerade kostnader	600	0
Öres- och kronutjämning	2	-86
<b>Summa</b>	<b>4 233 205</b>	<b>4 404 669</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	200	3 597
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>3 597</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	124 684	76 915
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 058	16 906
Fastighetsskötsel gård enl avtal	292 034	180 113
Larm och bevakning	7 875	3 348
Städning enligt avtal	142 503	130 480
Hissbesiktning	12 937	0
Brandskydd	0	2 580
Gemensamma utrymmen	16 875	4 310
Sophantering	0	5 411
Snöröjning/sandning	78 458	140 481
Serviceavtal	51 057	31 661
Mattvätt/Hyrmattor	14 106	13 869
Förbrukningsmaterial	5 194	5 976
<b>Summa</b>	<b>754 780</b>	<b>612 049</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	30 746
Tvättstuga	0	28 170
Trapphus/port/entr	0	2 400
Sophantering/återvinning	6 220	0
Dörrar och lås/porttele	619	0
VVS	-43 976	12 623
Värmeanläggning/undercentral	0	750
Ventilation	1 500	24 598
Hissar	25 560	22 826
Balkonger/altaner	0	38 063
Mark/gård/utemiljö	0	28 875
Vattenskada	4 463	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	863
<b>Summa</b>	<b>-5 614</b>	<b>189 914</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	1 248 500	227 500
Huskropp utvändigt	0	110 000
Tvättstuga	3 825	75 225
Sophantering/återvinning	4 643	0
VVS	107 500	107 500
Mark/gård/utemiljö	250 000	422 470
Lekutrustning	437 594	0
<b>Summa</b>	<b>2 052 062</b>	<b>942 695</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	219 724	323 190
Uppvärmning	681 460	592 466
Vatten	401 398	368 096
Sophämtning/renhållning	254 133	236 743
<b>Summa</b>	<b>1 556 715</b>	<b>1 520 496</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 596	77 254
Bredband	73 177	73 177
Fastighetsskatt	143 363	135 754
<b>Summa</b>	<b>300 136</b>	<b>286 185</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 008	12 327
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	22 250	21 125
Styrelseomkostnader	0	7 800
Fritids och trivselkostnader	27 299	320
Föreningskostnader	21 814	31 797
Förvaltningsarvode enl avtal	132 462	130 906
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	9 481	37 287
Konsultkostnader	58 173	18 632
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	14 660	7 230
<b>Summa</b>	<b>307 916</b>	<b>268 293</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	167 898	144 900
Arbetsgivaravgifter	48 854	34 461
<b>Summa</b>	<b>216 752</b>	<b>179 361</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 114 590	364 605
Dröjsmålsränta	554	0
Övriga räntekostnader	209	1 351
<b>Summa</b>	<b>1 115 354</b>	<b>365 956</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 511 860	77 511 860
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 511 860</b>	<b>77 511 860</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 473 886	-10 720 817
Årets avskrivning	-782 928	-753 069
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 256 814</b>	<b>-11 473 886</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>65 255 046</b>	<b>66 037 974</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 166 000</i>	<i>7 166 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 494 000	63 494 000
Taxeringsvärde mark	22 018 000	22 018 000
<b>Summa</b>	<b>85 512 000</b>	<b>85 512 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	285 571	285 571
Inköp	244 231	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>529 802</b>	<b>285 571</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-285 571	-285 571
Avskrivningar	-22 385	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-307 956</b>	<b>-285 571</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>221 846</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	32 464	26 924
Klientmedel	0	2 420 730
Övriga kortfristiga fordringar	72 110	214 995
OBS-konto	0	-60
Transaktionskonto	1 105 713	0
Borgo räntekonto	75 194	1 054 567
<b>Summa</b>	<b>1 285 482</b>	<b>3 717 156</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	24 728
Förutbet försäkr premier	92 813	83 596
Förutbet bredband	17 398	0
<b>Summa</b>	<b>110 211</b>	<b>108 324</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2024-08-15	2,66 %	12 525 000	12 675 000
SBAB	2024-09-25	0,62 %	15 736 140	15 736 140
Danske Bank	Rörligt	0,84 %	14 750 000	14 750 000
<b>Summa</b>			<b>43 011 140</b>	<b>43 161 140</b>
Varav kortfristig del			43 011 140	27 425 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 511 140 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	107 500
Uppl kostn el	21 064	46 859
Uppl kostnad Värme	100 109	85 688
Uppl kostnad Extern revisor	20 910	20 910
Uppl kostn räntor	78 251	43 361
Uppl kostnad arvoden	0	15 852
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	4 981
Förutbet hyror/avgifter	435 374	471 953
<b>Summa</b>	<b>655 708</b>	<b>797 104</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 247 000	70 247 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av trapphusen Målning av parkeringslinjer

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

---

Henrik Liljeskog  
Styrelseledamot

---

Linnea Bjäräng  
Styrelseledamot

---

Peter Lundell  
Styrelseledamot

---

Tom Jading  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision i Sverige AB  
Adnin Ali  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2024 13:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.06.2024 17:46

DOCUMENT ID:

B1ZK84qdr0

ENVELOPE ID:

SyxKIEcdBC-B1ZK84qdr0

DOCUMENT NAME:

Brf Slussen, 716421-0580 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linnea Amanda Bjäräng linnea.bjarang@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 17:53 13.06.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/11) IP: 83.187.184.58
2. Peter Ragnar Lundell peter.lundell7@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 18:37 13.06.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/26) IP: 193.235.21.246
3. HENRIK LILJESKOG henrik.liljeskog@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 20:37 13.06.2024 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/03) IP: 78.67.144.89
4. Tom Jading jading.tom@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 22:05 13.06.2024 22:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/13) IP: 104.28.31.63
5. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	14.06.2024 13:40 14.06.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Slussen, org.nr. 716421-0580

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2024 13:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.06.2024 17:46

DOCUMENT ID:

SJ7t8N5\_rA

ENVELOPE ID:

B1YUN5dS0-SJ7t8N5\_rA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Slussen.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	14.06.2024 13:39 14.06.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

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