

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SLUSSEN

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SLUSSEN

Tid: Tisdagen den 27 maj 2025, kl. 18:00

Lokal: Naturens hus

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Slussen
Org nr 769631-4702

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marina Törnmarck	Ordförande	2025
Anders Ode	Ledamot	2025
Håkan Löfstedt	Ledamot	2026
Bengt Wahlstedt	Ledamot	2026
Kristina Billstrand Rynning	Suppleant	2026
Niclas Tenselius	Suppleant	2026
Eva Ahremalm	Suppleant	2025
Jeanette Johansson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-09-23.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp i arvode till styrelsen, att fritt fördela mellan sig.

Föreningen äger fastigheten Slussen 7 i Örebro kommun. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, total boarea om ca 4 533 kvm. Föreningen disponerar även över 48 parkeringsplatser.

Föreningens fastighet har värdeår 2018 och är därmed befriad från fastighetsavgift för bostadsdelen de första 15 åren fr.o.m. värdeåret, därefter ugår full fastighetsavgift.

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning omfattar utfart på Oljevägen samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende värmeanläggning i undercentral. Föreningens fastighet belastas av servitut avseende ledningsrätt för dagvattenledning, fjärrkylledning samt sopbils rätt att köra över fastigheten.

Inga bostadsrätter har överlåtits under räkenskapsåret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2049. Det totala underhållsbehovet i föreningen enligt underhållsplanen uppgår till 16 mnkr.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa, ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Egryds om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna med 7 % fr.o.m. 2024-01-01.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-07 och 2024-05-28, fattades beslut om att anta nya stadgar för föreningen.

Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2025-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	4 299 336	4 162 534	3 931 419	3 779 726
Resultat efter finansiella poster	kr	-632 690	-6 314	-167 055	-53 841
Resultat exkl. avskrivningar	kr	822 258	1 443 467	1 242 908	1 345 378
Soliditet	%	78	77	77	77
Likviditet	%	77	74	61	56
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	760	711	677	677
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	853	816		
Skuldsättning per kvm	kr	10 612	10 756	10 976	11 197
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 612	10 756	10 976	11 197
Energikostnad per kvm	kr	207	196	211	181
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,0	15,1	16,2	16,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,4	13,2		
Sparande per kvm	kr	225	314	274	302
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,93	87,27		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 77 321 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än det redovisade resultatet. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Att fastigheten är nyproducerad bidrar till höga avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Föreningens skuldsättning per kvm bostadsrätt är på en högre nivå, vilket är rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts. Kommande låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not 14 Skulder till kreditinstitut. Framtid avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	95 282 000	74 853 000	541 375	-6 183	-6 314
Reservering till yttre fond			544 000	-544 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-55 000	55 000	
Balansering av föregående års resultat				-6 314	6 314
Årets resultat					-632 690
Belopp vid årets utgång	95 282 000	74 853 000	1 030 375	-501 497	-632 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-501 497
Årets resultat	-632 690
	-1 134 187

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	544 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-198 435
I ny räkning balanseras	-1 479 752
	-1 134 187

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-632 690
Dispositioner	-345 565
Årets resultat efter dispositioner	-978 255

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 375 940
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 299 336	4 162 534
Övriga rörelseintäkter		0	77 321
Summa rörelseintäkter		4 299 336	4 239 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 968 160	-1 805 163
Periodiskt underhåll	5	-198 435	-55 000
Övriga externa kostnader	6	-207 907	-163 494
Arvoden och personalkostnader	7	-107 865	-87 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 454 948	-1 449 781
Summa rörelsekostnader		-3 937 315	-3 561 155
Rörelseresultat		362 021	678 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 465	10 509
Räntekostnader		-1 008 176	-695 523
Summa finansiella poster		-994 711	-685 014
Resultat efter finansiella poster		-632 690	-6 314
Årets resultat		-632 690	-6 314
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-632 690	-6 314
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		198 435	55 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-544 000	-544 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-978 255	-495 314

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	217 695 888	219 037 579
Inventarier, verktyg och installationer	10	59 297	95 054
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	165 188	152 688
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>217 920 373</u>	<u>219 285 321</u>
Summa anläggningstillgångar		217 920 373	219 285 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		36	0
Övriga fordringar	12	277 669	165 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 839	93 681
Klientmedel i SHB	13	1 018 020	1 188 654
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 431 564</u>	<u>1 448 311</u>
Summa omsättningstillgångar		1 431 564	1 448 311
Summa tillgångar		219 351 937	220 733 632

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		170 135 000	170 135 000
Fond för yttre underhåll		1 030 375	541 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>171 165 375</u>	<u>170 676 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-501 497	-6 183
Årets resultat		-632 690	-6 314
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 134 187</u>	<u>-12 497</u>
Summa eget kapital		170 031 188	170 663 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	0	31 455 000
Summa långfristiga skulder		0	31 455 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	48 105 000	17 300 000
Leverantörsskulder		216 498	225 555
Övriga skulder	16	227 772	192 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		771 479	896 259
Summa kortfristiga skulder		49 320 749	18 614 754
Summa eget kapital och skulder		219 351 937	220 733 632

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	362 021	678 700
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 454 948	1 449 781

Erhållen ränta	13 465	10 509
Erlagd ränta	-1 008 176	-695 523

	822 258	1 443 467
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-153 887	77 387
Ökning/minskning leverantörsskulder	-9 057	-24 003
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-89 948	47 218

Kassaflöde från den löpande verksamheten	569 366	1 544 069
---	----------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-90 000	-335 391
Förvärv av inventarier	0	-84 249

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 000	-419 640
---	----------------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-650 000	-1 000 000
---------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-1 000 000
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	-170 634	124 429
Likvida medel vid årets början	1 188 654	1 064 225

Likvida medel vid årets slut	1 018 020	1 188 654
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Passersystem	10 år	(t.o.m. år 2032)
Elmätare	10 år	(t.o.m. år 2030)
Laddstolpar (omg 1)	15 år	(t.o.m. år 2035)
Laddstolpar (omg 2)	15 år	(t.o.m. år 2036)
Laddstolpar (omg 3)	15 år	(t.o.m. år 2036)
Lekstuga	5 år	(t.o.m. år 2025)
Pergola	5 år	(t.o.m. år 2024)
Staket	5 år	(t.o.m. år 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifts andel i procent

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 446 448	3 220 908
Hyror parkering	418 350	419 398
Vattenavgifter (IMD)	58 114	58 276
Elavgifter (IMD)	176 364	235 665
Kabel-TV avgifter	185 364	185 364
Övriga intäkter	11 596	8 410
Återförda reserveringar	0	35 812
Brutto	4 296 236	4 163 833
Hyresförluster vakanser parkering	3 100	-1 300
Summa nettoomsättning	<u>4 299 336</u>	<u>4 162 533</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgiften för el och varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	308 979	328 608
Reparationer, löpande underhåll	325 267	175 169
Elavgifter	312 743	259 132
Uppvärmning	500 885	513 958
Vatten och avlopp	124 084	113 561
Renhållning	146 530	162 073
Försäkringar	52 363	53 267
Kabel-TV / Internet	179 516	181 291
Övriga fastighetskostnader	17 793	18 105
Summa driftskostnader	1 968 160	1 805 164

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	41 070	0
Varmvattenberedare	36 750	0
Filter	50 361	0
Byte dörrautomatik	70 254	0
Nödtelefon hiss	0	55 000
Summa periodiskt underhåll	198 435	55 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av maskiner	389	0
Övriga hyreskostnader	6 344	5 554
Förbrukningsinventarier	12 830	2 447
Kontorsmaterial	1 399	739
Kommunikation	12 342	4 810
Revision	29 450	24 400
Föreningsmöten	30 977	18 839
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 610	64 925
Övriga förvaltningskostnader	22 226	19 288
Övriga externa tjänster	18 030	16 182
Medlems- och föreningsavgifter	6 310	6 310
Summa övriga externa kostnader	207 907	163 494

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	85 950	78 800
Sociala kostnader	21 915	8 917
Summa arvoden, personalkostnader	<u>107 865</u>	<u>87 717</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 142	10 410
Övriga ränteintäkter	1 323	99
Summa finansiella intäkter	<u>13 465</u>	<u>10 509</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 228 772	162 999 089
Inköp laddboxar (exkl. moms)	155 000	0
Bidrag Naturvårdsverket (laddboxar)	-77 500	0
Inköp passagesystem	0	229 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 306 272	163 228 772
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 905 148	-5 491 124
Årets avskrivningar	-1 419 191	-1 414 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 324 339	-6 905 148
Utgående planenligt värde	<u>154 981 933</u>	<u>156 323 624</u>
Mark	62 713 955	62 713 955
Utgående planenligt värde	62 713 955	62 713 955
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>217 695 888</u>	<u>219 037 579</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	134 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	134 000 000	134 000 000
	134 000 000	134 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	178 782	94 533
Årets anskaffning staket	0	84 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 782	178 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 728	-47 971
Årets avskrivningar	-35 757	-35 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 485	-83 728
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>59 297</u>	<u>95 054</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	152 688	46 980
- Inköp (planerad balkonginglasning)	12 500	105 708
Utgående anskaffningsvärden	165 188	152 688
Redovisat värde	<u>165 188</u>	<u>152 688</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	64 022	62 750
Moms	38 750	0
Avläsning el & varmvatten medlemmar (kvartal 4)	97 397	103 226
Bidrag Naturvårdsverket (laddboxar)	77 500	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>277 669</u>	<u>165 976</u>

Not 13 Klientmedel i SHB

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Klientmedelskonto via MBF	1 018 020	1 188 654
Redovisat värde	<u>1 018 020</u>	<u>1 188 654</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,52	2027-09-30	16 000 000
Stadshypotek	0,87	2025-09-30	15 750 000
Stadshypotek	0,99	2026-09-30	16 355 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 105 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-650 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-47 455 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			44 855 000

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	55 155 000	55 155 000
Summa ställda säkerheter	55 155 000	55 155 000

Not 16 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	19 500	0
Sociala avgifter	15 332	0
Skuld entreprenörer (avräkning JM)	192 940	192 940
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>227 772</u>	<u>192 940</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Marina Törnmarck
Ordförande

Anders Ode

Håkan Löfstedt

Bengt Wahlstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARINA TÖRNMARCK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-23 14:47:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marina Viola Törnmarck

Marina Törnmarck

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.234.169.104

ANDERS ODÉ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 09:42:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Johan Ode

Anders Odé

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.248.188.246

PÄR BJÖRKHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 15:55:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pär Björkholm

Pär Björkholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.180.252

HÅKAN LÖFSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-22 20:11:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN LÖFSTEDT

Håkan Löfstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.121.133

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-22 09:27:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Wahlstedt

Bengt Wahlstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.234.4.253

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 05:21:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.81

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slussen, org.nr 769631-4702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussen för år 2024 (2024-01-01 –2024-12-31).

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 2024 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. Risker 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 Brf Slussen för år 2024 (2024-01-01 – 2024-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 05:21:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.81