

# Bostadsrättsföreningen Slussbron

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Slussbron**  
769616-5484  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slussbron, 769616-5484, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Bengt Ahlm	Ordförande	2021
Patrik Areschoug	Ledamot	2021
Ewa Malmström	Ledamot	2021
Monica Ingves	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Maria Astorga Billing	Suppleant	2021
Filip Erhardt	Suppleant	2021
Pia Mauritzon	Suppleant	2021
Sally Zhang	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Petter Magnusson		2021
Kenneth Olsson		2021
Per Torkelson		2021

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

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

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

#### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	920 kvm
Total bostadsarea:	5812 kvm
Total lokalarea:	421 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Hårnakarna	56 kvm	36 månader
Solflex AB	59 kvm	36 månader
Landgren of Sweden AB	306 kvm	36 månader

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
Telia	Triple Play
SBC	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex och Firesafe	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 141 353 kr och planerat underhåll för 14 375 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-12-02 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 851 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 137 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

## Styrelsens ord

### Pandemi

2020 har präglats av pandemin, däribland initial oro för negativ påverkan på ekonomin, till olika anpassningar utifrån rådande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten.

- Statliga medel för kompensation för hyresreducering till särskilt drabbade näringsidkare, föranledde att styrelsen beslutade om hyresreducering för hyresgästerna, samma villkor för samtliga hyresgäster. Bifallsbeslut för frisörsalongen samt markisföretaget Avslag för mäklarföretaget
- Årstämman genomfördes med anpassning utifrån rådande rekommendationer
- Styrelsemöten har genomförts, med anpassning, utifrån rådande rekommendationer

### Fastigheten

- 5-årsbesiktningen nu avslutad
- Spolning och filmning av avloppssystemet
- Tvättning solceller på taket
- Limning och förankring av åskledare
- Radonmätning genomförd
- OVK (mätning av ventilationssystem) genomförd
- Numera brandsyn 1 ggr/månaden
- Kostnadsfritt har Telia levererat nya routrar och Tv-boxar till samtliga medlemmar
- Serviceavtal har tecknats. KTC: larmsystem som indikerar när fel i system uppstår, service och översyn av samtliga el-dörrar
- JM har grävt upp utanför huset och tätat fjärrvärmerör och vattenledning till fastigheten
- Prisma har satts upp på taket för mätningshjälp vid andra byggnationer i närheten
- Vissa problem med möss på balkongerna. Företag som tar bort skadedjur har anlåtats
- En planteringsbädd har fått tömmas på grund av att råttor har byggt bo i växterna

### Ekonomi

- Omläggning av lån
- Beslut om avgiftsfri månad i januari, då ekonomin bedömdes vara god

### Engagemang från medlemmar

- Trädgårdsgruppen har varit engagerad med att öka trivseln på innergården. Nya blomlådor har köpts, en planteringsbädd har stensatts
- Ett bibliotek har skapats: två bokhyllor finns nu i barnvagnsrummet trappa B
- En central för byte av ägare till bättre begagnade saker har skapats i miljörummet

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 15 överlåtelse.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 118 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan start 2014.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	5 164	5 179	5 190	5 086
Resultat efter finansiella poster	130	-511	-553	-687
Förändring av underhållsfond	851	613	818	520
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 559	1 208	968	1 120
Soliditet %	79	77	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	587	587	587	587
Driftskostnad, kr / kvm	287	305	307	281
Ränta, kr / kvm	67	106	148	155
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	137	134	131	129
Lån, kr / kvm	8 789	9 543	9 655	9 768
Snittränta (%)	0,76	1,11	1,53	1,58

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>206 153 000</b>	<b>3 181 637</b>	<b>-6 145 426</b>	<b>-511 024</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-511 024	511 024
Avsättning till underhållsfond		851 000	-851 000	
Årets resultat				130 258
<b>Vid årets slut</b>	<b>206 153 000</b>	<b>4 032 637</b>	<b>-7 507 450</b>	<b>130 258</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 656 450
Årets resultat före fondförändring	130 258
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-851 000
Summa över/underskott	7 377 192
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>7 377 192</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 499 642	4 554 714
Övriga rörelseintäkter	3	664 434	624 537
<b>Summa rörelseintäkter</b>		5 164 076	5 179 251
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 946 283	-2 294 925
Övriga externa kostnader	7	-193 370	-230 885
Personalkostnader	8	-198 312	-183 331
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 279 857	-2 331 606
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 617 822	-5 040 747
<b>Rörelseresultat</b>		546 254	138 504
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		298	8 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 294	-657 959
<b>Summa finansiella poster</b>		-415 996	-649 528
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		130 258	-511 024
<b>Årets resultat</b>		130 258	-511 024

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	255 454 317	257 734 174
Summa materiella anläggningstillgångar		255 454 317	257 734 174
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		255 454 317	257 734 174
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		54 242	-1 882
Övriga fordringar		60 898	56 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 140	96 786
Summa kortfristiga fordringar		213 280	151 425
<b>Kassa och bank</b>	12	2 496 588	5 125 914
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 709 868	5 277 339
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		258 164 185	263 011 513

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 153 000	206 153 000
Underhållsfond		4 032 637	3 181 637
Summa bundet eget kapital		210 185 637	209 334 637
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 507 450	-6 145 426
Årets resultat		130 258	-511 024
Summa fritt eget kapital		-7 377 192	-6 656 450
<b>Summa eget kapital</b>		<b>202 808 445</b>	<b>202 678 187</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	20 067 000	54 782 000
Summa långfristiga skulder		20 067 000	54 782 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	34 715 000	4 700 000
Leverantörsskulder		90 634	108 794
Skatteskulder		39 626	23 490
Övriga skulder		529	22 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	442 951	696 295
Summa kortfristiga skulder		35 288 740	5 551 326
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>258 164 185</b>	<b>263 011 513</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	546 254	138 504
Avskrivningar	<u>2 279 857</u>	<u>2 331 606</u>
	<b>2 826 111</b>	<b>2 470 110</b>
Erhållen ränta	298	8 431
Erlagd ränta	<u>-416 294</u>	<u>-657 959</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 410 115</b>	<b>1 820 582</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-61 855	58 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	<u>-277 586</u>	<u>41 267</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 070 674</b>	<b>1 920 677</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	59 482 000	-
Amortering av låneskulder	<u>-64 182 000</u>	<u>-700 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 700 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 629 326</b>	<b>1 220 677</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 125 914</b>	<b>3 905 237</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 496 588</b>	<b>5 125 914</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### ***Materiella anläggningstillgångar:***

Byggnader	100 år
Standardförbättring	30 år
Inventarier	Helt avskriven

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 413 708	3 411 431
Hyror lokaler	486 381	525 816
Hyror p-platser/garage	596 253	614 167
Övriga objekt	3 300	3 300
<b>Summa</b>	<b>4 499 642</b>	<b>4 554 714</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	202 171	201 996
Vatten	50 126	57 885
El	184 810	242 507
Debiterad fastighetsskatt	124 502	83 844
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	16 750	13 250
Överlåtelseavgifter	16 482	18 433
Övriga intäkter	69 593	6 622
<b>Summa</b>	<b>664 434</b>	<b>624 537</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	8 082
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 080	16 439
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 843	12 698
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 316
VA & sanitet, installationer	13 756	54 484
Värme, installationer	12 009	1 274
Ventilation, installationer	13 255	9 033
El, installationer	931	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 048	1 303
Hiss	58 431	66 565
Huskropp	-	425
P-platser/garage	-	1 844
<b>Summa</b>	<b>141 353</b>	<b>174 462</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	14 375	-
VA & sanitet, installationer	-	121 463
Markytor	-	99 075
<b>Summa</b>	<b>14 375</b>	<b>220 538</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskatt/-avgift	104 180	104 180
Teknisk förvaltning	237 456	266 370
Besiktningkostnader	42 518	15 302
Bevakningskostnader	7 078	-
Snöröjning	-	24 841
Serviceavtal	88 889	47 558
Förbrukningsinventarier	6 659	1 149
Förbrukningsmaterial	49 018	54 984
Övriga utgifter för köpta tjänster	36 203	31 258
El	334 789	450 367
Uppvärmning	359 373	389 430
Vatten och avlopp	173 848	171 202
Avfallshantering	71 442	77 856
Försäkringar	50 205	48 280
Systematiskt brandskyddsarbete	28 240	13 624
Bredband	200 656	203 524
<b>Summa</b>	<b>1 790 555</b>	<b>1 899 925</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	125	-
Kontorsmateriel och trycksaker	79	100
Tele och post	6 981	5 695
Förvaltningskostnader	153 698	169 585
Revision	18 647	19 497
Bankkostnader	2 044	1 826
IT-tjänster	3 190	2 654
Övriga externa tjänster	4 458	30 828
Övriga externa kostnader	4 148	700
<b>Summa</b>	<b>193 370</b>	<b>230 885</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	141 900	127 500
Föreningsvald revisor	-	3 000
Valberedning	9 000	9 000
<b>Summa</b>	<b>150 900</b>	<b>139 500</b>
Sociala avgifter	47 412	43 831
<b>Summa</b>	<b>198 312</b>	<b>183 331</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	2 279 857	2 279 856
Inventarier, maskiner och installationer	-	51 750
<b>Summa</b>	<b>2 279 857</b>	<b>2 331 606</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	227 134 686	227 134 686
-Mark	44 230 000	44 230 000
	<u>271 364 686</u>	<u>271 364 686</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>271 364 686</b>	<b>271 364 686</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 630 512	-11 350 656
	<u>-13 630 512</u>	<u>-11 350 656</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 279 857	-2 279 856
	<u>-2 279 857</u>	<u>-2 279 856</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 910 369</b>	<b>-13 630 512</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>255 454 317</b>	<b>257 734 174</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	211 224 317	213 504 174
Mark	44 230 000	44 230 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	10 418 000	10 418 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>134 418 000</b>	<b>134 418 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	96 600 000	96 600 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	98 140	96 785
<b>Summa</b>	<b>98 140</b>	<b>96 785</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 496 588	2 095 768
Placeringskonto SBAB	-	3 030 146
<b>Summa</b>	<b>2 496 588</b>	<b>5 125 914</b>



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 715 000	4 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 067 000	2 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	51 982 000
<b>Summa</b>	<b>54 782 000</b>	<b>59 482 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	54 782 000	59 482 000
<b>Summa</b>	<b>54 782 000</b>	<b>59 482 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,95 %	Löst	19 550 000	-	19 550 000	-
SEB	1,14 %	Löst	19 465 000	-	19 465 000	-
SEB	0,96 %	Löst	20 467 000	-	20 467 000	-
SEB	0,29 %	2021-03-28	-	19 550 000	4 300 000	15 250 000
SEB	0,29 %	2021-03-28	-	19 465 000	200 000	19 265 000
SEB	0,96 %	2022-02-28	-	20 467 000	200 000	20 267 000
<b>Summa</b>			<b>59 482 000</b>	<b>59 482 000</b>	<b>64 182 000</b>	<b>54 782 000</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	213 610	194 418
Upplupna räntekostnader	1 080	3 356
Förutbetalda intäkter	107 664	309 320
Upplupna revisionsarvoden	19 150	19 000
Upplupna driftskostnader	101 447	170 201
<b>Summa</b>	<b>442 951</b>	<b>696 295</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

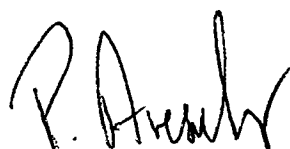
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	64 850 000	64 850 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>64 850 000</b>	<b>64 850 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2021-05-11



Bengt Ahlm  
Styrelseordförande



Patrik Areschoug



Ewa Malmström



Monica Ingves

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11  
Ernst & Young



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slussbron, org.nr 769616-5484

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussbron för år 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Slussbron för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorers ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 11 maj 2021

Ernst & Young AB

Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

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

### **Underhållsplan**

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

### **Årets resultat**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



Vi ser om ditt hus.

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

