

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Bo Nielsen	Ordförande
Arne Nilsson	Kassör
Anna Eriksson	Sekreterare
Oksana Reznikova	Ledamot
Vanessa Curley Wilhelmson	Ledamot
Peter Svensson	Ledamot

Peter Fransson	Suppleant
Matthias Kierysch	Suppleant

Valberedning

Eva Kruse

Yasmine Foit Ronnovius

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

Styrelsen har under året hållit regelbundna protokollförda sammanträden, förutom i juli. Årsstämma hölls den 8 maj 2019.

Revisor

KPMG AB

Förvaltning

Örehus Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt tecknat avtal.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan bindningstid.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Klas 1 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 30 st lägenheter, 2 st lokaler och 6 st garage. Fastigheten är uppförd omkring 1927. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade fastigheten 2006-12-20 och erhöll lagfart 2007-01-10. Fastighetens adresser är Slussgatan 1 A-B samt Exercisgatan 2 A-B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Företagets säte är Malmö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga särskilda händelser har noterats under året.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits (5). Antalet medlemmar per årsskiftet var 54.

AF
Revisör
BW

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 574 873	2 574 460	2 576 099	2 563 818
Resultat efter finansiella poster	189 824	-2 310 626	-5 731 836	-99 710
Soliditet (%)	48,62	46,15	49,35	59,27

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 855 011	1 305 628	1 440 228	-9 782 512	-2 310 626
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	407 638	-407 638	0
Balanserat i ny räkning	0	0	0	-2 310 626	2 310 626
Årets resultat					189 824
Belopp vid årets utgång	37 855 011	1 305 628	1 847 866	-12 500 776	189 824

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-12 500 775
Årets resultat	189 824
	<hr/>
	-12 310 951

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	407 638
Balanseras i ny räkning	-12 718 589
	<hr/>
	-12 310 951

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 574 873</u>	<u>2 574 461</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 574 873	2 574 461
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 365 916	-3 843 028
Övriga externa kostnader	4	-81 735	-79 029
Personalkostnader	5	-59 749	-66 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-533 832</u>	<u>-533 832</u>
Summa rörelsekostnader		-2 041 232	-4 522 281
Rörelseresultat		533 641	-1 947 820
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-343 817</u>	<u>-362 806</u>
Summa finansiella poster		-343 817	-362 806
Resultat efter finansiella poster		189 824	-2 310 626
Resultat före skatt		189 824	-2 310 626
Årets resultat		<u>189 824</u>	<u>-2 310 626</u>

Handwritten signatures and initials: AF, PL, RW, and a large signature.

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 855 011	37 855 011
Förlagsinsatser		1 305 628	1 305 628
Fond för yttre underhåll		1 847 866	1 440 228
Summa bundet eget kapital		<u>41 008 505</u>	<u>40 600 867</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 500 775	-9 782 511
Årets resultat		189 824	-2 310 626
Summa fritt eget kapital		<u>-12 310 951</u>	<u>-12 093 137</u>
Summa eget kapital		28 697 554	28 507 730
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>23 947 500</u>	<u>30 267 500</u>
Summa långfristiga skulder		23 947 500	30 267 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 997 500	262 500
Leverantörsskulder		44 619	177 946
Skatteskulder		604	0
Övriga skulder		18 011	6 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>314 033</u>	<u>318 673</u>
Summa kortfristiga skulder		6 374 767	765 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 019 821	59 540 411

Handwritten signatures and initials: "ll BIV AF", "Pob", and "m".

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		533 641	-1 947 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		533 832	533 832
Erlagd ränta		-343 817	-362 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>723 656</u>	<u>-1 776 794</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		4 918	-6 350
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-133 327	-528 383
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		7 309	-36 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>602 556</u>	<u>-2 347 952</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	1 237 500
Amortering långfristiga lån		-585 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-585 000</u>	<u>1 237 500</u>
Förändring av likvida medel		17 556	-1 110 452
Likvida medel vid årets början		1 446 921	2 556 713
Kvar att fördela		9 301	660
Likvida medel vid årets slut		<u>1 473 778</u>	<u>1 446 921</u>

BN
AE
ve
AN

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

77

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Mark avskrivs ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 990 248	1 989 680
Lokalhyra	287 964	281 556
Hyra garage	43 416	28 673
Bredband & tele	48 600	49 908
El	186 299	212 090
Övriga intäkter	18 346	12 554
	<u>2 574 873</u>	<u>2 574 461</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Materialinköp	1 993	0
Snöröjning	2 648	5 204
Städ	65 849	54 906
Bevakning	255	1 151
Serviceavtal	23 169	29 199
Rep. bostäder	176 262	42 040
Rep. gemensamma utrymmen	14 625	85 670
Reparationer installation och hiss	68 868	151 749
Rep yttre	2 745	12 368
Rep. försäkringsskador	23 225	0
Projekt vatten/avlopp	0	1 104 635
Projekt Fasad	0	1 364 005
El	220 044	420 883
Värme	381 025	229 878
Vatten	83 217	69 803
Renhållning, sophämtning	69 259	63 953
Fastighetsförsäkring	36 728	35 647
Kabel-TV och bredband	92 573	88 522
Fastighetsskatt	68 540	59 240
Telefon	3 031	0
Övriga kostnader	5 085	17 262
Konsultarvoden	26 775	6 913
	<u>1 365 916</u>	<u>3 843 028</u>

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Administration	0	7 458
	Förvaltningskostnad	61 440	51 168
	Bankkostnader	5 454	5 142
	Revisionsarvoden	14 841	13 841
	Övrigt	0	1 420
		<u>81 735</u>	<u>79 029</u>

Not 5	Personal	2019	2018
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsearvode	46 500	51 278
	Sociala kostnader	13 249	15 114

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>62 414 031</u>	<u>62 414 031</u>
	Utgående anskaffningsvärden	62 414 031	62 414 031
	Årets avskrivningar	<u>-533 832</u>	<u>-533 832</u>
	Redovisat värde	57 440 201	57 974 033

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea	8613195	1,20	2020-10-15	5 812 500	
Förfaller inom 2-5 år					
Nordea	8613187	1,35	2021-11-17	5 462 500	
Nordea	8775624	1,25	2021-06-16	5 650 000	140 000
Nordea	8846971	1,00	2021-05-14	1 432 500	45 000
Nordea	8909906	1,05	2023-05-17	6 500 000	
Nordea	8939732	0,85	2022-10-19	5 087 500	
				<u>29 945 000</u>	<u>185 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 947 500

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

29 020 000

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 170 000	30 170 000

Handwritten signatures and initials: AE, BW, WE, PA, and others.

Brf Slussplan i Malmö

Org.nr. 769611-8103

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2020-03-10



Bo Nielsen



Anna Eriksson



Peter Svensson



Arne Nilsson



Oksana Reznykova



Vanessa Curley Wilhelmson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2020

KPMG AB



Andrea Akesson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slussplan i Malmö, org. nr 769611-8103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slussplan i Malmö för år 2019.

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 2019 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 upp lyser, 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 huruvida 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 revisions sed 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Slussplan i Malmö för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, eller
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 11 mars 2020

KPMG AB



Andrea Akesson

Auktoriserad revisor