

# Årsredovisning 2023

## Brf Slussporten

769636-6405



rkIDwVS2yC-rkOPEBhyR

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Slussporten

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-08-24.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

### Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonilotten 2	2020	Örebro

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 539 m<sup>2</sup>.

Antal öppna parkeringsplatser är 57 varav 35 parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsrum. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning. På föreningens tomtmark finns miljörum för sophantering.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med tillhörande belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

### Styrelsens sammansättning

Roger Holmström	Ordförande
Dan Edborn	Styrelseledamot
Joakim Antonsson	Styrelseledamot
Michael Frank	Styrelseledamot
Mona Dellgar	Styrelseledamot
Håkan Löfstedt	Suppleant
Lars Åström	Suppleant
Markus Hedlund	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Valberedning

Håkan Hultberg (sammankallande) och Robin Dahlin.

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisor

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under november 2023 bestämdes en höjning av avgiften på 6% från den 1 januari 2024.

Under 2023 installerades 30 nya platser med laddpunkt för elbil från leverantören Chargenode. Systemet driftsattes under september.

Under året sades avtalen för ekonomisk och tekniskt förvaltning upp för att kunna förhandlas om och föreningen gick ut med flera offertförfrågningar.

Under hösten beslutade styrelsen att förlänga avtalet med JM@Home avseende den ekonomiska förvaltningen med tre år från och med den 1 jan 2024.

Efter att tre offertförslag på teknisk förvaltning inkommit så valdes till sist Egeryds som ny leverantör av den tekniska förvaltningen med start den 1 december 2023.

### Övrig verksamhetsinformation

Uthyrning av p-plaster på innergården upphörde och farthinder i form av större stenar placerades ut för att minska trafiken.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 124 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	5 169 593	4 731 607	-
Resultat efter fin. poster	-461 788	-411 451	169 650
Soliditet (%)	75	75	75
Yttre fond	214 428	48 258	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	853	748	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	87,6	-
Skuldsättning per kvm totalyta	12 252	12 346	12 576
Sparande per kvm totalyta	226	234	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	124	172	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	58	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	27	-
Energikostnad per kvm totalyta	249	257	-
Räntekänslighet (%)	14,37	16,51	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Avskrivningar belastar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Som framgår av kassaflödesanalysen visar föreningen ett positivt kassaflöde trots det negativa resultatet.

Föreningen har från den 1 januari 2024 höjt årsavgiften exklusive bredband och varmvatten med 6%.

Föreningen amorterar mer på sina fastighetslån än enligt ekonomisk plan.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	123 861 000	-	-	123 861 000
Uppplåtelseavgifter	89 479 000	-	-	89 479 000
Fond, yttre underhåll	48 258	-	166 170	214 428
Balanserat resultat	121 392	-411 451	-166 170	-456 229
Årets resultat	-411 451	411 451	-461 788	-461 788
<b>Eget kapital</b>	<b>213 098 199</b>	<b>0</b>	<b>-461 788</b>	<b>212 636 411</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	
Årets resultat	-456 229
<b>Totalt</b>	<b>-461 788</b>
	<b>-918 017</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	166 170
Balanseras i ny räkning	-1 084 187
	<b>-918 017</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	5 169 593	4 731 356
Rörelseintäkter	3	169 862	203
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 339 454</b>	<b>4 731 560</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 339 937	-2 295 577
Övriga externa kostnader	8	-209 036	-127 525
Personalkostnader	9	-100 170	-115 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 716 256	-1 705 692
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 365 398</b>	<b>-4 243 840</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>974 056</b>	<b>487 720</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 163	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 437 007	-899 442
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 435 844</b>	<b>-899 172</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-461 788</b>	<b>-411 452</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-461 788</b>	<b>-411 452</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	279 588 616	281 294 308
Pågående projekt		0	47 985
Maskiner och inventarier	11	306 398	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>279 895 014</b>	<b>281 342 293</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>279 895 014</b>	<b>281 342 293</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 816	66 609
Övriga fordringar	12	1 839 650	1 635 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	102 063	110 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 959 529</b>	<b>1 812 443</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 959 529</b>	<b>1 812 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>281 854 543</b>	<b>283 154 736</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		213 340 000	213 340 000
Fond för yttre underhåll		214 428	48 258
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>213 554 428</b>	<b>213 388 258</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-456 229	121 392
Årets resultat		-461 788	-411 451
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-918 017</b>	<b>-290 059</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>212 636 411</b>	<b>213 098 199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	44 460 230	66 829 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 460 230</b>	<b>66 829 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	23 405 652	1 555 400
Leverantörsskulder		238 295	610 188
Skatteskulder		0	197 600
Övriga kortfristiga skulder	15	1 810	15 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 112 145	848 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 757 902</b>	<b>3 226 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>281 854 543</b>	<b>283 154 736</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

## Den löpande verksamheten

<b>Rörelseresultat</b>	<b>974 056</b>	<b>487 720</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 716 256	1 705 692
Erhållen ränta	<b>2 690 312</b>	<b>2 193 412</b>
Erlagd ränta	1 163	270
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 094 318</b>	<b>-899 442</b>
	<b>1 597 157</b>	<b>1 294 240</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 885	-460 870
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-661 976	1 058 901
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>860 296</b>	<b>1 892 271</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-268 977	-47 985
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-268 977</b>	<b>-47 985</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	604 122	0
Amortering av lån	-1 123 240	-1 275 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-519 118</b>	<b>-1 275 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>72 201</b>	<b>569 286</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 326 513</b>	<b>757 226</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 398 714</b>	<b>1 326 513</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slussporten 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

#### 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	120 år
Installationer	10 år

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.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 435 932	3 833 998
Hysesintäkter lokaler	14 000	16 800
Hysesintäkter garage	426 400	461 709
Hysesintäkter förråd	2 800	0
Intäkter internet	198 000	198 000
Varmvatten	60 320	134 846
El	10 312	11 191
Parkeringsintäkter, moms	7 214	0
Övriga intäkter	2 600	0
Hysesintäkter, övrigt	0	73 202
Dröjsmålsränta	14	0
Andrahandsuthyrning	12 001	1 610
<b>Summa</b>	<b>5 169 593</b>	<b>4 731 356</b>

### NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Intäkt från entreprenör	0	250
Öres- och kronutjämning	-2	-47
Elstöd	169 864	0
<b>Summa</b>	<b>169 862</b>	<b>203</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 542	0
Besiktning och service	30 106	23 473
Fastighetsskötsel	426 364	448 624
Trädgårdsarbete	18 442	0
Övrigt	0	6 487
Snöskottning	81 684	14 396
<b>Summa</b>	<b>563 138</b>	<b>492 980</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	4 898	29 975
Löpande rep och underhåll installationer	0	58 922
Löpande rep och underhåll hissar	2 831	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	9 914	0
Löpande rep och underhåll 6	0	3 408
Övriga rep./underhåll	680	0
<b>Summa</b>	<b>18 323</b>	<b>92 305</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	686 199	952 570
Uppvärmning	578 687	319 007
Vatten	116 307	150 947
Sophämtning	129 554	81 677
<b>Summa</b>	<b>1 510 747</b>	<b>1 504 201</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 657	29 318
Digitala tjänster	217 072	176 773
<b>Summa</b>	<b>247 729</b>	<b>206 092</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	23 062	8 101
Övriga förvaltningskostnader	58 756	21 824
Revisionsarvoden	22 000	-3 776
Ekonomisk förvaltning	105 218	101 376
<b>Summa</b>	<b>209 036</b>	<b>127 525</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	79 210	87 540
Sociala avgifter	20 960	27 505
<b>Summa</b>	<b>100 170</b>	<b>115 045</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	283 000 000	283 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	283 000 000	283 000 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-1 705 692	0
<b>Årets avskrivning</b>	-1 705 692	-1 705 692
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 411 384	-1 705 692
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	279 588 616	281 294 308
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	78 317 333	78 317 333
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Byggnad</i>	135 000 000	135 000 000
<i>Mark</i>	39 000 000	39 000 000

**NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	316 962	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>316 962</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-10 564	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-10 564</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>306 398</b>	<b>0</b>

**NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fordran Entreprenör	282 606	308 813
Skattekonto	155 954	0
Avräkningskonto eko. förvaltning	2 375	0
Klientmedelskont SHB	1 398 714	1 326 513
<b>Summa</b>	<b>1 839 650</b>	<b>1 635 326</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 000	1 327
El	613	0
Försäkringspremier	46 774	21 303
Digitala tjänster	34 827	34 829
Vatten	12 849	34 817
Inkomsträntor	0	18 233
<b>Summa</b>	<b>102 063</b>	<b>110 508</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-09-17	3,85 %	22 429 590	22 770 000
Nordea	2024-09-18	1,07 %	22 357 650	22 770 000
Nordea	2029-09-16	1,32 %	22 482 020	22 845 000
Nordea	2024-07-03	4,36 %	596 622	0
<b>Summa</b>			<b>67 865 882</b>	<b>68 385 000</b>
Varav kortfristig del			23 405 652	1 555 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 335 482 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	1 810	6 407
Personalens källskatt	0	4 500
Lagstadg soc avg lönesk	0	4 713
<b>Summa</b>	<b>1 810</b>	<b>15 620</b>

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 031	2 010
Ei	92 902	277 009
Uppvärmning	77 604	17 768
Utgiftsräntor	342 689	0
Vatten	8 516	0
Styrelsearvoden	78 750	72 540
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 743	22 792
Förutbetalda avgifter/hyror	444 910	425 010
Beräknat revisionsarvode	28 000	31 000
<b>Summa</b>	<b>1 112 145</b>	<b>848 129</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	69 660 000	69 660 000

## Underskrifter

Örebro den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Roger Holmström  
Ordförande

---

Dan Edborn  
Styrelseledamot

---

Joakim Antonsson  
Styrelseledamot

---

Michael Frank  
Styrelseledamot

---

Mona Dellgar  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

---

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.04.2024 08:27

SENT BY OWNER:  
Ekonomerna JM@home · 04.04.2024 17:16

DOCUMENT ID:  
rkOPEBhyR

ENVELOPE ID:  
rkIDwVS2yC-rkOPEBhyR

DOCUMENT NAME:  
Brf Slussporten Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ernst Roger Holmström ernst.22@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 19:47 04.04.2024 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.170.118
2. DAN EDBORN dan.edborn@outlook.com	Signed Authenticated	06.04.2024 18:06 06.04.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.249.172
3. JOAKIM ANTONSSON Joakim.antonsson@proton.me	Signed Authenticated	09.04.2024 10:37 09.04.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.185.18
4. Michael Frank michaelfrank6129@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 16:43 09.04.2024 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.143.247
5. MONA DELLGAR monadellgar@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 18:28 09.04.2024 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.103.220
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	10.04.2024 08:27 10.04.2024 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.102.129

\* 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 Bostadsrättsföreningen Slussporten, org.nr 769636-6405

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slussporten för år 2023.

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 2023 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Slussporten för år 2023 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 *Revisorans 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 trygghande sätt.

### Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 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 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 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.

Västerås den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**SUSANNE JOHANSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: a9643659b6a37d6bf2501e927db10c82b579xxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-10 06:29:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3O5OE-XOZGX-PB7OG-WCM60-6BYVQ-EGSYG

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>