

Årsredovisning 2025

Brf Slussplan i Malmö

769611-8103



H1YE-z4lfx-BJxYV-MNlze

Välkommen till årsredovisningen för Brf Slussplan i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-07 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Klas 1	2012	Malmö

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 910 kvm och 3 lokaler om 300 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 131 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Holmberg	Ordförande
Bengt Olof Blomberg	Styrelseledamot
Hans Olof Backlund	Styrelseledamot
Jan Joakim Ekman	Styrelseledamot
Lars Wilhelm Willner	Styrelseledamot
Peter Jonsson	Styrelseledamot
Ritha Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael Körner

Matthias Kierysch

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007-2012** ● Byte till isolerglasfönster mot Slussgatan och Exercisgatan, hösten 2012 Nya hissar i tidsenlig stil, våren 2011 Renoverad källare med nya förråd samt ny tvättstuga, hösten 2010 Byte av tappvattenstammar och omdragning av fastighetens el, 2009 Samtliga avloppsstammar genomspolades och besiktigades, 2008 Taket mot gården renoverades, 2007
- 2013-2014** ● Rengöring av granitsockel och valv, hösten 2014 Målning av hästgången, hösten 2014 Värmesystem, byte undercentral vinter 2013 och injustering 2014 Ny och förbättrad exteriörbelysning, höst 2013 Ny fasad och nytt tak samt dränering av grund mot gatan, sommar 2013-vinter 2014 Trapphus och kökstrappor ommålade, våren 2013 Entrédörrar, port och dörrar mot innergården utbyta/renoverade, våren 2013 Nytt porttelefonisystem installerat, våren 2013
- 2017-2018** ● Fastigheten. Renovering av fönster i trappuppgångarna. Byte av fönster och balkongdörrar för samtliga lägenheter i plan 1-4. Ytbehandling av balkonger och balkonggol. Renovering av murverk och skorstenar, byte av trasigt tegel samt omfogning. Slamning av fasaden. Tvättning och ommålning av plåttak. Rengöring av stuprännor samt komplettering med plåtar vid avlopp från vindsvåningarnas balkonger för att förhindra att regnvatten skadar fasaden. Omläggningar av taket till garagebyggnaden. Renovering av garageportarna. Ny armatur över garagen. Byte av belysning i garagen till lysrör med timer. Ny port och fönsterparti till cykelförråd. Gammalt trägolv ersatt med asfalt och golvbrunn plomberad. Målning av innerväggar i högra förrådet i garagebyggnaden. Innergården. Asfalt ersatt med körbar byasten. Husgrunden dränerad och isolerad. Gammalt kolschakt under innergården återfyllt. Pumpbrunn installerad för grundvatten. Pergola över ytan med soptunnor.
- 2018** ● Relining av avloppssystemet
- 2019** ● Renovering av hissarna.
- 2022** ● Trapphusen. Rengöring och polering av golv och trappsteg. Brandsäkerhetsarbete i källaren. Byte till brandklassade dörrar m.m.
- 2023** ● Byte belysningsarmaturer pannrum, tvättstuga och källare Slipning oljning och justering av ekportar samt stora porten i hästgången Ventilationsåtgärd i hyreslokal, Umami, Ytbehandling av trädörrar mot innergård

- 2023** ● Målning trappräcke, putsning och målning av betongsockel på innergård
- 2024** ● Renovering av golven på takterrasserna till lägenheterna på 5e våningen
Filmning, kontroll och spolning av bottenledning
Renovering av samtliga hissar. Leverantörsbyte för större omtag och minskade framtida kostnader
Ytbehandling källarfönster mot gata
Oljning av pergolan vid sopkärnen
Kompletterat med vägghängda brandsläckare till trapphusen
Gödning och underhållsskötsel av sedumtak
- 2025** ● Relining av bottenavlopp
Spolning av dagvattensystem
Utbyte 14 fönster mot Exercisgatan, Slussgatan, garantiärende
Besiktning av krönplåtar skorstenar
Täthetsbesiktning av gasledningar
Fönstermålning mot Excersigatan/Slussgatan
Underhåll för förbättrad tillgänglighet hissar

Planerade underhåll

- 2026** ● Justering och smörjning av fönster och fönsterdörrar mot innergården
Kontroll och rensning av ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, avtalet uppsagt för omförhandling	Nabo Örehus
Målning, projektet avslutat	Nansen måleri
Relining, projektet avslutat	Proline AB
Teknisk förvaltning, pågående	Bredablick Förvaltning
Underhåll hissar, pågående	Kone AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten genomfördes relining av bottenavlopp. Relining finansierad med nytt lån.

Det stora fönstermålningsprojektet ut mot gatan, som inkluderade både utbyte av vissa fönster som garantiärende, samt underhållsmålning av övriga fönster har genomförts under sensommaren.

Under året har två av föreningens lån lagts om. Ränteläget är generellt högre än tidigare.

Föreningens hissar har genomgått större reparationer samt underhåll

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Vi ser över avtal och leverantör angående ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 869 063	2 731 714	2 707 788	2 549 499
Resultat efter fin. poster	-596 563	-746 540	-290 154	-250 611
Soliditet (%)	48	49	50	50
Yttre fond	1 267 477	821 739	640 630	310 638
Taxeringsvärde	77 482 000	63 652 000	63 652 000	63 652 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	622	584	583	557
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,3	83,4	80,8	84,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 318	7 090	7 238	7 238
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 927	6 710	6 851	6 851
Sparande / kvm totalyta, kr	77	59	95	69
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	52	36	85
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	120	133	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	26	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	201	195	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	2,33	1,77	0,93
Räntekänslighet (%)	11,77	12,13	12,42	13,00

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.

Kostnader för el (totalt 197 128 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för 2025 ska ställas i relation till de årliga avskrivningarna. Resultatet för 2025 är något bättre än 2024 men fortsatt negativt och det understiger de årliga avskrivningarna. Styrelsen har fortsatt stort fokus på föreningens kostnader vilket ger grund för den framtida utvecklingen av föreningens årsavgift. Kostnadsmedvetenheten behöver naturligtvis finnas hos alla medlemmar i BRF Slussplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	37 855 011	-	-	37 855 011
Upplåtelseavgifter	1 305 628	-	-	1 305 628
Fond, yttre underhåll	821 739	-	445 738	1 267 477
Reservfond	2 663 142	-	-	2 663 142
Balanserat resultat	-14 308 102	-746 540	-445 738	-15 500 380
Årets resultat	-746 540	746 540	-596 563	-596 563
Eget kapital	27 590 878	0	-596 563	26 994 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 500 380
Årets resultat	-596 563
Totalt	-16 096 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	329 992
Att från yttre fond i anspråk ta	-351 462
Balanseras i ny räkning	-16 075 473
	-16 096 943

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 869 063	2 731 714
Övriga rörelseintäkter	3	16 498	9 826
Summa rörelseintäkter		2 885 561	2 741 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 086 809	-2 099 373
Övriga externa kostnader	9	-159 401	-149 534
Personalkostnader	10	-73 709	-71 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-563 076	-533 856
Summa rörelsekostnader		-2 882 994	-2 854 583
RÖRELSERESULTAT		2 567	-113 043
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 702	17 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-602 832	-651 447
Summa finansiella poster		-599 130	-633 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-596 563	-746 540
ÅRETS RESULTAT		-596 563	-746 540

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	55 109 022	54 770 969
Summa materiella anläggningstillgångar		55 109 022	54 770 969
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 109 022	54 770 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 164	19 649
Övriga fordringar	13	1 248 064	1 235 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	169 185	117 205
Summa kortfristiga fordringar		1 433 413	1 372 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 433 413	1 372 729
SUMMA TILLGÅNGAR		56 542 434	56 143 698

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 160 639	39 160 639
Uppskrivningsfond		2 663 142	2 663 142
Fond för yttre underhåll		1 267 477	821 739
Summa bundet eget kapital		43 091 258	42 645 520
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 500 380	-14 308 102
Årets resultat		-596 563	-746 540
Summa ansamlad förlust		-16 096 943	-15 054 642
SUMMA EGET KAPITAL		26 994 315	27 590 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 295 074	16 422 486
Summa långfristiga skulder		16 295 074	16 422 486
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 320 212	11 297 712
Leverantörsskulder		416 371	394 551
Skatteskulder		5 139	6 043
Övriga kortfristiga skulder		-422	27 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	511 745	404 109
Summa kortfristiga skulder		13 253 045	12 130 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 542 434	56 143 698

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 567	-113 043
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	563 076	533 856
	565 643	420 813
Erhållen ränta	3 702	17 950
Erlagd ränta	-574 765	-656 235
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 420	-217 472
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 180	-6 408
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 144	239 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 545	15 660
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-901 129	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-901 129	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-104 912	-582 302
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	895 088	-582 302
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 504	-566 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 229 485	1 796 127
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 233 989	1 229 485

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slussplan i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2025 övergått till att upprätta årsredovisning enligt K3. Övergången innebär bland annat att föreningens materiella anläggningstillgångar delas upp i komponenter med separata nyttjandeperioder och avskrivningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,36 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 185 633	2 064 921
Hysesintäkter, lokaler	344 360	362 672
Hysesintäkter, p-platser	52 431	48 384
Kabel-TV/Bredband	48 600	48 600
Övriga intäkter	19 893	17 322
El	218 146	189 815
Summa	2 869 063	2 731 714

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	1
Övriga rörelseintäkter	10 401	2 366
Övriga intäkter	672	7 459
Återbetaln. all Framtid	5 423	0
Summa	16 498	9 826

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2 458	105 398
Fastskötsel/städ tjänster	141 378	0
Städning	1 106	563
Övrigt	40 621	9 008
Besiktning och service	76 819	112 906
Trädgårdsarbete	1 992	12 409
Snöskottning	3 182	6 807
Summa	267 555	247 090

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 976	20 804
Bostäder	0	1 650
Bostäder VVS	2 558	0
Lokaler	0	3 566
Tvättstuga	7 410	4 278
Trapphus/port/entr	2 588	0
Soprum/miljöanläggning	2 004	1 943
Dörrar och lås/porttele	743	30 269
Övriga gemensamma utrymmen	0	591
VA	4 405	2 953
Värme	0	18 414
Ventilation	4 101	1 110
El	0	11 249
Hissar	81 624	96 010
Tak	3 356	0
Fönster	0	27 619
Garage och p-platser	0	24 567
Försäkringsärende/vattenskada	91 827	0
Temp. rep und eller projekt	55 519	0
Summa	282 110	245 021

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hissar	0	245 250
Fönster	351 462	0
Staket/grind/terrass	0	211 356
Summa	351 462	456 606

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	210 587	215 054
Uppvärmning	539 730	496 634
Vatten	128 731	118 549
Sophämtning	73 187	73 676
Summa	952 235	903 913

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 909	46 014
Bredband	3 450	3 140
Bredband/Kabeltv	89 547	88 480
Arvode teknisk förvaltning	0	33 688
Fastighetsskatt	76 540	75 420
Summa	233 446	246 742

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	-12 398	18 208
Övriga förvaltningskostnader	24 713	27 532
Juridiska kostnader	34 300	8 250
Revisionsarvoden	28 938	16 391
Ekonomisk förvaltning	83 848	79 153
Summa	159 401	149 534

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 295
Sociala avgifter	14 909	14 525
Summa	73 709	71 820

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	602 794	651 438
Övriga räntekostnader	38	9
Summa	602 832	651 447

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 414 031	62 414 031
Årets inköp	901 129	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 315 160	62 414 031
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 643 062	-7 109 206
Årets avskrivning	-563 076	-533 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 206 138	-7 643 062
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 109 022	54 770 969
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 274 986</i>	<i>23 274 986</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 618 000	37 500 000
Taxeringsvärde mark	26 864 000	26 152 000
Summa	77 482 000	63 652 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 453	6 390
Skattefordringar	7 622	0
Nabo Klientmedelskonto	1 230 367	611 203
Borgo	3 622	618 282
Summa	1 248 064	1 235 875

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 547	68 218
Fastighetsskötsel	36 152	0
Försäkringspremier	24 139	24 114
Bredband	356	356
Förvaltning	26 991	24 517
Summa	169 185	117 205

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-18	1,27 %	5 462 500	5 462 500
Nordea Hypotek	2028-10-18	2,83 %	4 476 236	4 521 448
Nordea Hypotek	2027-05-19	3,60 %	6 451 250	6 483 750
Nordea Hypotek	2026-01-15	2,32 %	5 812 500	5 812 500
Nordea Hypotek	2029-06-20	2,97 %	5 412 800	5 440 000
Nordea Hypotek	2026-12-30	2,31 %	1 000 000	
Summa			28 615 286	27 720 198
Varav kortfristig del			12 320 212	11 297 712

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 389 226 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 474	20 164
El	26 324	26 794
Uppvärmning	72 674	67 218
Utgiftsräntor	90 885	62 818
Vatten	5 255	10 045
Förutbetalda avgifter/hyror	285 133	217 070
Summa	511 745	404 109

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 170 000	30 170 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från januari 2026 höjs medlemsavgiften med 15 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Malmö

Gunilla Holmberg
Ordförande

Bengt Olof Blomberg
Styrelseledamot

Hans Olof Backlund
Styrelseledamot

Jan Joakim Ekman
Styrelseledamot

Lars Wilhelm Willner
Styrelseledamot

Peter Jonsson
Styrelseledamot

Ritha Andersson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 14:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2026 08:37

DOCUMENT ID:

BJxYV-MNlze

ENVELOPE ID:

H1YE-z4lfx-BJxYV-MNlze

DOCUMENT NAME:

Brf Slussplan i Malmö, 769611-8103 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

06f01443323913b76c8d0494c27289b889a3bc08e745b7c1b12e7b89ab05f898c07c73c5ab33d025547919467b
efc17040dab0284dcd589fb7c04db0902b88a1

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Joakim Ekman joakim.ekman@sh.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 08:43 27.05.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.20
2. RITA MARGARETHA AND ERS ritha.andersson@gmail.co m	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:45 27.05.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.94
3. Lars Wilhelm Willner lassewillner@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:58 27.05.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
4. Hans Olof Backlund hansbacklund@hotmail.c om	 Signed Authenticated	27.05.2026 11:19 27.05.2026 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.116
5. GUNILLA HOLMBERG lgunillaholmberg@gmail.c om	 Signed Authenticated	27.05.2026 11:33 27.05.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.216.53
6. Bengt Olof Blomberg b.o@jurab.nu	 Signed Authenticated	27.05.2026 16:11 27.05.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.149.190
7. Peter Nils Johan Jonsson jonsson4@outlook.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 17:31 27.05.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.136.2
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.c om	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:10 28.05.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.13

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

Attachments

No attachments related to this 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 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 2025.

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 2025 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 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.

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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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:

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

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 överträdelse 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 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 14:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2026 08:37

DOCUMENT ID:

H1tEWf4xfl

ENVELOPE ID:

BJKNWGNIMx-H1tEWf4xfl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Slussplan 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c215302f20bfdbfab8db4723969ae49d381d4ac3c4f9d23
9d565c23fb7388d8f0902f4f65a70c17532bfcf0a3f07d6a
f4fd174134c3c61cedc8cc1463ba992b8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	28.05.2026 14:10	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	28.05.2026 14:09	Low	IP: 208.56.29.13

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

Attachments

No attachments 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

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