

# Brf Slottshörnet

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Slottshörnet**  
769610-3188  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottshörnet, 769610-3188, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

Amalie Løfberg Nyholm	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Lena Birgander	Ledamot	2024
Dimitris Kotanidis	Ledamot	2024
Max Törnqvist	Ledamot	2024

##### Ordinarie revisorer

EY Auktoriserad revisor

##### Valberedning

Warda Fatih  
Sanna Thörn

#### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Malmö Viske 8 och Malmö Viske 9 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 38 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Carl Hillsgatan 1, Carl Hillsgatan 3 A-B samt Erikstorpsgatan 5.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 16 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	1	17	4	4

Total tomtarea:	1 675 kvm
Total bostadsarea:	2 605 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 546 kvm
- varav hyresrättsarea:	59 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-05-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Hagtorn Fastighetsservice  
Telenor  
Telenor  
Hagtorn Fastighetsservice  
Stena Recycling  
Fortum  
E.ON  
E.ON  
Anticimex  
Anticimex  
DOFAB

Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Städning  
Avfallshantering  
Elavtal avseende volym  
Elnät  
Fjärrvärme  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal ekportar



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 013 kr och planerat underhåll för 107 552 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-05-29 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 452 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

<u>År</u>	<u>Utförda och planerade underhållsarbeten</u>
2013	Värmereglering och fjärrvärmejustering genomfört, termostatbyte i trapphus Carl Hillsgatan 3a
2013	Systemnycklar utbyta
2013	Systematiskt brandskyddsarbete påbörjat tillsammans med Anticimex
2014	Renovering av fasad (nya byggnadsfärger) och tvätt av balkonger
2014	Byte av tak
2014	Målning av trappfönster i Carl Hillsgatan 1, 3a och 3b
2014	Termostater utbyta i trapphus Carl Hillsgatan 3b
2014	Kontinuerligt systematiskt brandskyddsarbete
2014	Fönsterläckage åtgärdat i lägenhet 242
2015	Ommålning i alla trapphus i bostadsföreningen
2015	Nydragen belysning på vinden
2015	Vi har som ett led i det systematiskt brandskyddsarbetet låtit täta gamla genomförningar
2016	Installerade bredband
2017	Dränering av innergården
2018	Underhåll av miljöhus
2019	Byte av portar
2019	Nya anslagstavlor i trapphusen
2019	Radonmätning utförd
2019	Cykelställ inköpta
2021	Renovering av tvättstugor
2023	Installation av torkskåp
2023	Fönsterrenovering, pågående
2024	Målning av samtliga trapphus i föreningen
2024	Besiktning av pilotrenoverade lägenheter och fortsatt arbete med fönsterprojektet
2024	Uppfräschning av utemiljön såsom målning av miljöhus, sockel och tegelfasad
2024	Nya utemöbler på innergården
2024	Målning av tvättstugan på CH3A

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Styrelsens ord

Under 2023 har föreningen och styrelsen fokuserat på att skapa en mer trivsamt och sammanhållen miljö för våra medlemmar. Vid årsstämman valdes fyra nya ordinarie ledamöter in i styrelsen, vilket resulterade i en något mindre styrelse än tidigare. Styrelsen har fortsatt att aktivt förvalta våra fastigheter med medlemmarnas intressen som främsta prioritet.

Under det gångna året har styrelsen drivit flera viktiga projekt framåt. Hösten 2023 genomfördes en pilotrenovering av två utvalda lägenheter i föreningen, vilket markerade början på den kommande fönsterrenoveringen. Pilotrenoveringen utfördes av entreprenören Karl Fredrik Jönsson, med vilken styrelsen har inlett ett framgångsrikt samarbete som kommer att fortsätta under 2024.

En underhållsspolning genomfördes i föreningens samtliga lägenheter under hösten. Detta säkerställer att vi fortsatt har ett bra flöde i våra avloppsstammar.

En brandtätning har genomförts för att säkerställa att våra fastigheter uppfyller de senaste säkerhetsstandarderna. Dessutom har föreningens fastighetsskötare, Hagtorn, anlåtits för att genomföra en inventering av alla förråd på både vind och i källare. Denna inventering har resulterat i ritningar och kartor som underlättar vid överlåtelse till nya medlemmar och möjliggör uthyrning av oanvända förrådsutrymmen.

För att förbättra våra gemensamma utrymmen har styrelsen investerat i nya cykelställ och genomfört en cykelrensning. Dessutom har avgiftsbelagd elfordonsparkering införts på innergården för att säkerställa tillräckligt med plats för både elcyklar och vanliga cyklar. Tvättstugan på Carl Hillsgatan har även uppgraderats med ett nytt torkskåp, medan torktumlare och torkkaggregat har ersatts på Erikstorpsgatan.

Under hösten 2023 fattades även beslutet att starta en officiell Facebookgrupp för föreningen. Detta har öppnat upp för ökad gemenskap och sammanhållning mellan medlemmarna. Vi ser fram emot att fortsätta arbeta tillsammans för att göra vår förening till en ännu bättre plats att bo på under kommande år.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31:0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 55 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv och samtliga medlemmar för bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	2 198	1 921	1 937	1 921
Resultat efter finansiella poster	52	27	28	258
Förändring av underhållsfond	344	274	182	426
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3	42	135	121
Sparande kr / kvm	172	186	218	210
Soliditet (%)	56	56	56	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	820	719	719	719
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	95	94	95
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	774	673	673	673
Bostadshyra kr / kvm	1 265	1 205	1 181	1 163
Driftskostnad, kr / kvm	428	356	351	323
Energikostnad, kr / kvm	203	60	168	149
Ränta, kr / kvm	116	59	51	61
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	173	170	167	164
Lån, kr / kvm	6 269	6 322	6 360	6 398
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	6 429	6 468	6 507	6 547
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9
Snittränta (%)	1,85	0,94	0,80	0,95

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>27 321 003</b>	<b>940 947</b>	<b>-6 546 656</b>	<b>26 936</b>
Disposition enligt föreningsstämma			26 936	-26 936
Avsättning till underhållsfond		452 000	-452 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-107 552	107 553	
Årets resultat				51 672
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 321 003</b>	<b>1 285 395</b>	<b>-6 864 167</b>	<b>51 672</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 519 720
Årets resultat före fondförändring	51 672
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-452 000
Årets Iansspråktagande av underhållsfond	107 552
<b>Summa över/underskott</b>	<b>-6 812 495</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 812 495**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 052 053	1 790 484
Övriga rörelseintäkter	3	145 661	130 166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 197 714</b>	<b>1 920 650</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 283 976	-1 170 327
Övriga externa kostnader	7	-150 678	-153 435
Personalkostnader	8	-149 030	-126 951
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-288 937	-288 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 872 621</b>	<b>-1 739 650</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>325 093</b>	<b>181 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 178	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 599	-155 173
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-273 421</b>	<b>-154 064</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 672</b>	<b>26 936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>51 672</b>	<b>26 936</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	36 124 078	36 413 015
Summa materiella anläggningstillgångar		36 124 078	36 413 015
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 124 078</b>	<b>36 413 015</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		17 496	1 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 950	72 598
Summa kortfristiga fordringar		98 446	73 712
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>2 589 542</b>	<b>2 234 387</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 687 988</b>	<b>2 308 099</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 812 066</b>	<b>38 721 114</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 321 003	27 321 003
Underhållsfond		1 285 395	940 947
Summa bundet eget kapital		28 606 398	28 261 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 864 167	-6 546 656
Årets resultat		51 672	26 936
Summa fritt eget kapital		-6 812 495	-6 519 720
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 793 903</b>	<b>21 742 230</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	4 835 563	11 532 177
Summa långfristiga skulder		4 835 563	11 532 177
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	11 532 176	4 935 562
Leverantörsskulder		205 939	125 834
Skatteskulder		5 635	4 799
Övriga skulder		-	2 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	438 850	378 176
Summa kortfristiga skulder		12 182 600	5 446 707
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 812 066</b>	<b>38 721 114</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	325 093	181 000
Avskrivningar	288 936	288 938
	<b>614 029</b>	<b>469 938</b>
Erhållen ränta	30 178	1 109
Erlagd ränta	-303 598	-155 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>340 609</b>	<b>315 873</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-24 734	-7 108
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	139 280	1 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>455 155</b>	<b>310 447</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 835 562	4 835 562
Amortering av låneskulder	-4 935 562	-4 935 562
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>355 155</b>	<b>210 447</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 234 387</b>	<b>2 023 940</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 589 542</b>	<b>2 234 387</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 90 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 969 380	1 712 508
Hyror bostäder	74 628	71 076
Övriga objekt	8 045	6 900
<b>Summa</b>	<b>2 052 053</b>	<b>1 790 484</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	118 860	118 860
Överlåtelseavgifter	3 834	3 624
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 280	4 806
Övriga intäkter*	17 687	2 876
<b>Summa</b>	<b>145 661</b>	<b>130 166</b>

\* I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 16 702 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	9 494
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 196	2 411
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 910	-1 978
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 351	10 016
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 492	1 463
VA & sanitet, installationer	13 258	-
Värme, installationer	1 240	46 794
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 663
Huskropp	3 566	-
Markytor	-	4 290
<b>Summa</b>	<b>56 013</b>	<b>74 153</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 250	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	21 990
VA & sanitet, installationer	35 521	-
Huskropp, fönster	37 781	146 669
<b>Summa</b>	<b>107 552</b>	<b>168 659</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	62 322	58 242
Teknisk förvaltning	169 851	141 013
Besiktningkostnader	-	11 289
Bevakningskostnader	-	1 326
Snöröjning	28 565	17 488
Serviceavtal	7 500	7 500
Förbrukningsmaterial	4 775	13 245
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 275	-
El	69 924	75 918
Uppvärmning	336 504	280 448
Vatten och avlopp	122 703	96 942
Avfallshantering	69 607	66 630
Försäkringar	28 674	24 200
Systematiskt brandskyddsarbete	72 012	11 714
Kabel-TV	51 300	46 320
Bredband	83 399	75 240
<b>Summa</b>	<b>1 120 411</b>	<b>927 515</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 170
Kontorsmateriel och trycksaker	449	942
Tele och post	4 772	4 955
Förvaltningskostnader	97 109	100 071
Revision	24 000	17 250
Jurist- och advokatkostnader	18 753	18 109
Bankkostnader	854	1 066
IT-tjänster	1 721	1 521
Övriga externa tjänster	-	3 750
Övriga externa kostnader	3 020	1 601
<b>Summa</b>	<b>150 678</b>	<b>153 435</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelsearvoden	113 400	96 600
<b>Summa</b>	<b>113 400</b>	<b>96 600</b>
Sociala avgifter	35 630	30 351
<b>Summa</b>	<b>149 030</b>	<b>126 951</b>



**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	288 937	288 937
<b>Summa</b>	<b>288 937</b>	<b>288 937</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 278 837	29 278 837
-Mark	13 009 106	13 009 106
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>42 287 943</b>	<b>42 287 943</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 874 928	-5 585 991
	-5 874 928	-5 585 991
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-288 937	-288 937
	-288 937	-288 937
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-6 163 865</b>	<b>-5 874 928</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>36 124 078</b>	<b>36 413 015</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	23 114 972	23 403 909
Mark	13 009 106	13 009 106
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	194 000	194 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>57 194 000</b>	<b>57 194 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 164 000</i>	<i>31 164 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	80 950	72 598
<b>Summa</b>	<b>80 950</b>	<b>72 598</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 589 542	2 234 387
<b>Summa</b>	<b>2 589 542</b>	<b>2 234 387</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 532 176	4 935 562
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 835 563	11 532 177
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 367 739</b>	<b>16 467 739</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	16 367 739	16 467 739
<b>Summa</b>	<b>16 367 739</b>	<b>16 467 739</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,14 %	Löst	4 835 562	-	4 835 562	-
Swedbank*	4,53 %	2024-09-28	-	4 835 562	-	4 835 562
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	4 233 379	-	-50 000	4 183 379
Swedbank	1,28 %	2024-10-25	2 563 235	-	-50 000	2 513 235
Swedbank	0,71 %	2025-09-25	4 835 563	-	-	4 835 563
<b>Summa</b>			<b>16 467 739</b>	<b>4 835 562</b>	<b>4 735 562</b>	<b>16 367 739</b>

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

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	126 952
Upplupna räntekostnader	7 472	7 021
Förutbetalda intäkter	176 737	173 802
Upplupna revisionsarvoden	21 000	17 000
Upplupna driftkostnader	95 650	53 401
<b>Summa</b>	<b>438 850</b>	<b>378 176</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 026 500	19 026 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 026 500</b>	<b>19 026 500</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Amalie Løfberg Nyholm  
Styrelseordförande

Lena Birgander

Dimitris Kotanidis

Max Törnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
EY AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 08:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
66433DB5D0E13  
MAJ 20 2024 08:56PM

**Deltagare**



Maj 14 2024 12:35PM	Samih El-Borchali skickade dokumentet till deltagarna
Maj 14 2024 01:39PM	Amalie Løfberg Nyholm granskade dokumentet:
Maj 20 2024 12:51PM	 Amalie Sofie Løfberg Nyholm signerade dokumentet
Maj 15 2024 06:44PM	Lena Birgander granskade dokumentet:
Maj 15 2024 06:45PM	 LENA CHARLOTTA BIRGANDER signerade dokumentet
Maj 20 2024 02:24PM	Dimitris Kotanidis granskade dokumentet:
Maj 20 2024 02:26PM	 Dimitris Kotanidis signerade dokumentet
Maj 15 2024 03:09PM	Max Törnqvist granskade dokumentet:
Maj 15 2024 03:12PM	 MAX TÖRNQVIST signerade dokumentet
Maj 20 2024 02:28PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Maj 20 2024 08:56PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Maj 20 2024 08:56PM	Dokumentet har signerats





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottshörnet org.nr 769610-3188

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottshörnet för räkenskapsåret 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Slottshörnet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

**Slottshörnet - RB**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 08:57PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
66433CF2505  
MAJ 20 2024 08:57PM


**Deltagare**

Empty box for participant information.

**Registrerade händelser**

Maj 14 2024 12:32PM Samih El-Borchali skickade dokumentet till deltagarna

Maj 20 2024 08:53PM Karin Svensson granskade dokumentet:

Maj 20 2024 08:57PM  KARIN SVENSSON signerade dokumentet

Maj 20 2024 08:57PM Dokumentet har signerats





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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



# BREDABLICK



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

