

Årsredovisning 2023

Brf Slalombacken

769615-5428



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Slalombacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-02 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun | Säte |
|----------------------|---------|-----------|-----------|
| Slalombacken 1 | 2008 | Hägersten | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950

Föreningen har 19 hyreslägenheter och 152 bostadsrätter om totalt 9 281 kvm 16 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 344 kvm. Byggnadernas totalyta är 9638 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Milan Cerovic | Ordförande |
| Charlotte Ackemar | Styrelseledamot |
| Joel Yngvesson | Styrelseledamot |
| Kristian Holstein | Styrelseledamot |
| Nadja Abbas | Styrelseledamot |
| Verena Maria Pichler | Styrelseledamot |

Valberedning

Laura Morgan
Joakim Lindeman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Frida Sylvén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Underhållsarbete kulvert Slalomvägen 18-20
- 2021 ● Installation av automatisk LED-belysning i källare
- 2020 ● Taksäkerhetsförbättring, byggnation av ny uteplats
Installation av pollare till cykel
- 2019 ● Installation av laddstolpar för elbil
- 2013 ● Nytt passagesystem
Fiberdragning
- 2011 ● Fasadbyte
- 2000 ● Stambyte

Observera att planerade underhåll utgör en kostnadsindikation och att beslut om underhåll tas inför varje räkenskapsår i samråd med fastighetsförvaltare. Flertalet poster i Underhållsplanen är av estetiskt slag där en värdering av behovet ingår i beslutsfattandet. Faktiskt utfall kan därför skilja sig rejält mot planerade kostnader.

Planerade underhåll

- 2024 ● 421000
- 2025 ● 708000
- 2026 ● 3686000

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Fastighetsförvaltning |
| Fastighetsförvaltning | HSB |
| Fastighetsskötsel | HSB |
| Städning | HSB Städ |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året fortsatt jobba för att sänka belåningsgraden och har därför amorterat 5 miljoner kronor under 2023. Föreningen planerar för ytterligare amorteringar under 2024, men vill iaktta försiktighet i löften om sådana då vi samtidigt vill garantera föreningens likviditet under en tid med många föränderliga ekonomiska omständigheter.

Föreningens lån kvarstår med rörlig ränta.

Föreningen har under 2023 initierat en så kallad rättvis avgiftsanalys givet det nya ränteläget som föreningens ekonomiska förvaltare Nabo genomfört. Denna analys fortsatte även in i 2024. Utfallet samt eventuella avgiftshöjningar kommer att kommuniceras till samtliga medlemmar under våren 2024.

Tre lägenheter har överlåtits till bostadsrätter och sålts under 2023.

Förändringar i avtal

Under året har mindre avtalsförändringar genomförts med befintliga leverantörer för att effektivisera nya förvaltarens löpande arbete samt hur medlemsärenden hanteras. HSB fortsätter att sköta större delen av fastighetsförvaltningen, fastighetsskötsel, drift, service av undercentraler, mark-och trädgårdsskötsel samt städ.

Ny tomträttsavgäld gäller från 2029-07-01, uppsägning kan ske tidigast 2049-07-01.

Övriga uppgifter

Underhåll och byggprojekt

En aktiv trädgårdsgrupp bestående av frivilliga medlemmar har under året fortsatt sköta om vår odlingslund där medlemmar kan anmäla intresse för att få en pallkrage att nyttja. Föreningen jobbar aktivt med HSB för att sammanför trädgårdsgruppens idéer med löpande mark-och trädgårdsservice.

Under året har vi upplevt återkommande störningar med porttelefonerna, vilket har resulterat i flera felsökningsåtgärder. Föreningen har under samma period vidtagit flera åtgärder för att öka systemets robusthet. Utöver detta har föreningen även behövt vidta flera åtgärder för att hantera återkommande och omfattande rättproblem, i synnerhet längs Slalomvägen, samt åtgärda akustikutmaningar i tvättstugan på Slalomvägen 46 och genomfört renoveringar av hyresrätter.

Föreningsliv

Föreningen har som brukligt genomfört två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. Under vintern valde styrelsen att spara på julgranskostnader och istället installera väsentligt billigare, men fina, ljusslingor på innergården.

Styrelsen har under året kommunicerat med medlemmar och hyresgäster via återkommande nyhetsbrev och har som ambition att fortsätta så.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 216 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 19. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 7 509 | 7 467 | 7 574 | 7 574 |
| Resultat efter fin. poster | -3 847 | -2 369 | -1 881 | -2 137 |
| Soliditet (%) | 79 | 76 | 73 | 70 |
| Yttre fond | 12 196 | 7 645 | 5 936 | 6 489 |
| Taxeringsvärde | 294 515 | 294 515 | 201 001 | 201 001 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 699 | 698 | 704 | 707 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 77,2 | 74,9 | 74,2 | 73,6 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 643 | 4 353 | 4 743 | 5 425 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 3 156 | 3 698 | 4 025 | 4 556 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | -201 | -43 | 52 | 104 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 26 | 34 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 129 | 146 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 48 | 39 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 203 | 219 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,16 | 1,11 | 0,52 | 0,64 |
| Räntekänslighet (%) | 5,21 | 6,23 | 6,74 | 7,67 |

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Oväntade kostnader i form akustikutmaningar i tvättstugan på Slalomvägen 46, omfattande rättsanering på Slalomvägen 18-28, renovering av hyresrätt mm. Framförallt har föreningens löpande kostnader ökat pga ränteläget, samt inflationen som påverkat leverantörspriset.

Vi ser inga större möjligheter till att skära i kostnaderna, därför aviseras en avgiftshöjning om 10 % i höst som mycket väl kan komma att höjas ytterligare beroende på den ekonomiska utvecklingen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|----------------|--|---------------------------------|----------------|
| Insatser | 110 808 | - | 2 331 | 113 139 |
| Upplåtelseavgifter | 53 038 | - | 7 039 | 60 078 |
| Fond, yttre underhåll | 7 645 | - | 4 551 | 12 196 |
| Balanserat resultat | -53 618 | -2 369 | -4 551 | -60 537 |
| Årets resultat | -2 369 | 2 369 | -3 847 | -3 847 |
| Eget kapital | 115 505 | 0 | 5 523 | 121 027 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -60 537 |
| Årets resultat | -3 847 |
| Totalt | -64 385 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 4 559 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -13 |
| Balanseras i ny räkning | -68 931 |
| | -64 385 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------|---------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 509 | 7 467 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 55 | 161 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 564 | 7 628 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -7 214 | -6 693 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -407 | -532 |
| Personalkostnader | 10 | -208 | -191 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 227 | -2 172 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 057 | -9 588 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 493 | -1 960 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 372 | -411 |
| Summa finansiella poster | | -1 355 | -409 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -3 847 | -2 369 |
| ÅRETS RESULTAT | | -3 847 | -2 369 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|----------------|----------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 138 254 | 140 057 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 363 | 455 |
| Pågående projekt | | 0 | 11 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 138 617 | 140 523 |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | 8 314 | 8 647 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 8 314 | 8 647 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 146 932 | 149 170 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 105 | 53 |
| Övriga fordringar | 15 | 20 | 3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 721 | 690 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 846 | 745 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 5 323 | 2 355 |
| Summa kassa och bank | | 5 323 | 2 355 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 169 | 3 100 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 153 101 | 152 270 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 173 217 | 163 847 |
| Fond för yttre underhåll | | 12 196 | 7 645 |
| Summa bundet eget kapital | | 185 412 | 171 491 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -60 537 | -53 618 |
| Årets resultat | | -3 847 | -2 369 |
| Summa fritt eget kapital | | -64 385 | -55 986 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 121 027 | 115 505 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 30 417 | 35 595 |
| Leverantörsskulder | | 676 | 211 |
| Skatteskulder | | 0 | 10 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 18 | 4 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 962 | 946 |
| Summa kortfristiga skulder | | 32 074 | 36 765 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 153 101 | 152 270 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -2 493 | -1 960 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 227 | 2 172 |
| | -265 | 213 |
| Erhållen ränta | 17 | 2 |
| Erlagd ränta | -1 368 | -411 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 617 | -196 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -100 | -195 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 483 | -244 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 234 | -635 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | 0 | -8 869 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 11 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 11 | -8 869 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 9 370 | 11 490 |
| Upptagna lån | 0 | 5 000 |
| Amortering av lån | -5 178 | -7 284 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 4 192 | 9 206 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 2 968 | -298 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 355 | 2 653 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 5 323 | 2 355 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slalombacken 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 10 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |
| Licens Sthlm Exergi | 5 % |

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 1 589 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

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 557 | 5 431 |
| Årsavgifter, lokaler | 30 | 30 |
| Hysesintäkter, bostäder | 1 306 | 1 440 |
| Hysesintäkter, lokaler | 161 | 131 |
| Hysesintäkter, p-platser | 171 | 172 |
| Kabel-TV/Bredband | 248 | 248 |
| Intäcksreduktion | 0 | -20 |
| El | 8 | 8 |
| Övriga intäkter | 27 | 26 |
| Summa | 7 509 | 7 467 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-----------|------------|
| Öres- och kronutjämning | -0 | 0 |
| Elprisstöd | 47 | 0 |
| Övriga intäkter | 7 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 161 |
| Summa | 55 | 161 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsskötsel | 513 | 672 |
| Besiktning och service | 375 | 205 |
| Städning | 308 | 243 |
| Trädgårdsarbete | 428 | 294 |
| Snöskottning | 363 | 82 |
| Övrigt | 97 | 127 |
| Summa | 2 084 | 1 622 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|--------------|------------|
| Reparationer | 137 | 447 |
| Bostäder | 172 | 0 |
| Bostäder VVS | 20 | 0 |
| Tvättstuga | 260 | 0 |
| Källarutrymmen | 13 | 0 |
| Soprum/miljöanläggning | 26 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 182 | 3 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 3 | 207 |
| VA | 199 | 0 |
| Värme | 6 | 0 |
| Ventilation | 2 | 0 |
| Balkonger | 3 | 0 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0 | 298 |
| Summa | 1 025 | 954 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-----------|----------|
| Tvättstuga | 0 | 5 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 2 |
| Värme | 11 | 1 |
| Fönster | 3 | 0 |
| Summa | 13 | 8 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 250 | 323 |
| Uppvärmning | 1 240 | 1 404 |
| Vatten | 464 | 377 |
| Sophämtning | 323 | 268 |
| Summa | 2 277 | 2 372 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsförsäkringar | 171 | 161 |
| Tomträttsavgälder | 900 | 859 |
| Kabel-TV | 55 | 50 |
| Bredband | 425 | 391 |
| Fastighetsskatt | 264 | 275 |
| Summa | 1 815 | 1 736 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------|------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 105 | 105 |
| Förbrukningsmaterial | 8 | 24 |
| Juridiska kostnader | 13 | 90 |
| Revisionsarvoden | 27 | 26 |
| Ekonomisk förvaltning | 150 | 146 |
| Konsultkostnader | 105 | 140 |
| Summa | 407 | 532 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden | 157 | 144 |
| Sociala avgifter | 49 | 45 |
| Övriga personalkostnader | 1 | 1 |
| Summa | 208 | 191 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 372 | 408 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 3 |
| Summa | 1 372 | 411 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 159 999 | 159 999 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 159 999 | 159 999 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -19 942 | -18 127 |
| Årets avskrivning | -1 803 | -1 815 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -21 744 | -19 942 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 138 254 | 140 057 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 109 048 | 109 048 |
| Taxeringsvärde mark | 185 467 | 185 467 |
| Summa | 294 515 | 294 515 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 860 | 1 860 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 860 | 1 860 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 405 | -1 269 |
| Avskrivningar | -92 | -136 |
| Utgående avskrivning | -1 497 | -1 405 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 363 | 455 |

NOT 14, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Licens Sthlm Exergi | 8 869 | 8 869 |
| Ack avskrivning licenser | -554 | -222 |
| Summa | 8 314 | 8 647 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 3 | 5 |
| Skattefordringar | 17 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | -2 |
| Summa | 20 | 3 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 132 | 133 |
| Fastighetsskötsel | 44 | 44 |
| Försäkringspremier | 141 | 128 |
| Kabel-TV | 15 | 14 |
| Tomträtt | 230 | 220 |
| Bredband | 111 | 106 |
| Förvaltning | 48 | 46 |
| Summa | 721 | 690 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2024-06-28 | 4,58 % | 30 417 | 35 595 |
| Summa | | | 30 417 | 35 595 |
| Varav kortfristig del | | | 30 417 | 35 595 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 638 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 | 31 |
| El | 25 | 48 |
| Uppvärmning | 193 | 169 |
| Vatten | 78 | 70 |
| Utgiftsräntor | 8 | 4 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 624 | 625 |
| Summa | 962 | 946 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 70 000 | 70 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under 2023 initierat en så kallad rättvis avgiftsanalys givet det nya ränteläget som föreningens ekonomiska förvaltare Nabo genomfört. Denna analys fortsatte även i 2024. Utfallet samt eventuella avgiftshöjningar kommer att kommuniceras till samtliga medlemmar under våren 2024.

En avgiftshöjning med 10 % från och med 1 september enligt beslut på styrelsemöte.

Underskrifter

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

Charlotte Ackemar
Styrelseledamot

Joel Yngvesson
Styrelseledamot

Kristian Holstein
Styrelseledamot

Milan Cerovic
Ordförande

Nadja Abbas
Styrelseledamot

Verena Maria Pichler
Styrelseledamot

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

Parameter Revision
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 07:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 16:13

DOCUMENT ID:

BkMAMxoJQA

ENVELOPE ID:

H1xCmgs1mC-BkMAMxoJQA

DOCUMENT NAME:

Brf Slalombacken, 769615-5428 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. JOEL YNGVESSON joelyngvesson@gmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 18:20 13.05.2024 18:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/09/05) IP: 94.234.96.58 |
| 2. VERENA MARIA PICHLER verena-pichler@hotmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 18:23 13.05.2024 18:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1992/11/13) IP: 85.229.133.227 |
| 3. Kristian Holstein kristian.holstein@gmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 19:26 13.05.2024 19:25 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1969/11/06) IP: 212.181.52.122 |
| 4. CHARLOTTE ACKEMAR charlotte.ackemar@gmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 20:09 13.05.2024 20:07 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1986/09/05) IP: 94.191.152.201 |
| 5. NADJA ABBAS nadja_168@hotmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 22:00 13.05.2024 21:58 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1993/11/29) IP: 84.218.32.31 |
| 6. Milan Cerovic milan.cerovic@gmail.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 22:46 13.05.2024 22:45 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1989/09/20) IP: 90.230.34.109 |
| 7. FRIDA SYLVÉN frida.sylven@parameterrevision.se | Signed Authenticated | 14.05.2024 07:45 14.05.2024 07:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/11/15) IP: 185.45.120.6 |

* 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 Brf Slalombacken
Org.nr. 769615-5428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slalombacken 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slalombacken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Frida Sylvé

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 07:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 16:13

DOCUMENT ID:

rkyVejy7A

ENVELOPE ID:

rk0Xgiy7R-rkyVejy7A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Slalombacken.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. FRIDA SYLVÉN | Signed | 14.05.2024 07:45 | eID | Swedish BankID (DOB: 1984/11/15) |
| frida.sylven@parameterrevision.se | Authenticated | 14.05.2024 07:45 | Low | IP: 185.45.120.6 |

* 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