

**BRF SLUSSBRON**

**Org nr 769616-5484**

**ÅRSREDOVISNING**  
**för räkenskapsåret 2012**

ed  
A  
A

Styrelsen för Brf Slussbron får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 3 oktober 2012 förvärvat fastigheten Slussen 1 i Malmö kommun. Lagfart har erhållits 28 januari 2013.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet för uppförande av ett flerbostadshus i 12 våningar med totalt 78 bostadslägenheter, total boyta är 5.813 kvm och tre lokaler med en totalt lokalarea om ca 411 kvm. Föreningen kommer att disponera över 63 parkeringsplatser i källaren varav 56 garage och 7 st MC-parkeringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning, Slussen ga:1, tillsammans med grannfastigheten Slussen 2. Gemensamhetsanläggningen har ändamål gemensam entré, gård, cykelparkering, belysning dagvattenledningar och åskskydd. Fastighetens andel är 78 utav totalt 103 andelar.

Kostnad för gemensamhetsanläggningen är beräknad till 50 000 kr per år.

### Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende rätt att ta sig upp via trapphuset och genom garageplan 1-2 samt att rätten att ta sig ner och upp via rampen och genom garaget till plan 2-3.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen kommer att teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning avseende installationer under två år från godkänd slutbesiktning. Avtal om trappstädning, snöröjning på tak och vinterväghållning kommer att tecknas separat.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen kommer att teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning i enlighet med entreprenadavtalet.

### Föreningens ekonomi

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 25 oktober 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 november 2012.

33

2012  
4

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 271 000 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 64 847 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 206 153 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 587 kr per kvm och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 35 464 kr per kvm.

#### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 226 000 000 kr, varav utnyttjad del är 141 288 232 kr per 31 december 2012 och föreningen har tecknat avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

#### Avräkning mot entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens kostnader och kommer att uppbära föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt beräknas ske den 31 december 2013.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna kommer färdigställas 2013 och kommer då att deklarerar som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2013. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit även garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetskatt fr.o.m avräkningstidpunkten med 1 % av fastställt taxeringsvärde.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med godkänd slutbesiktning har skett.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 96 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas under november/ december 2013. Vid årets slut var 59 lägenheter upplåtna. Under året har 0 (0) bostadsrätter överlåtits.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2012 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	Sekreterare
Johnny Grönberg	Ledamot	
Ulf Nordenberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 4 (1) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

303

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie  
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 juli 2012.

## Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

313

22



## BALANSRÄKNING

NOT

121231

111231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

1

139 000 000

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**139 000 000**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**139 000 000**

**0**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB

3 329 834

24 680

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 329 834**

**24 680**

##### Kassa och bank

Bank

4 216 672

3 588 980

**Summa omsättningstillgångar**

**7 546 506**

**3 613 660**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**146 546 506**

**3 613 660**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

2

##### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

5 253 000

3 600 000

**Summa eget kapital**

**5 253 000**

**3 600 000**

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

141 288 232

0

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

5 274

13 660

**Summa kortfristiga skulder**

**5 274**

**13 660**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**146 546 506**

**3 613 660**

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

64 850 000

Inga

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

RS

ed  
JL

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter den period då slutbesiktning skett.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Omsättningstillgångar

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### Övrigt

#### **Anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

333

ed  
H

## NOTER

### 1 Byggnader och mark

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Pågående nyanläggning

Inköp/Aktiveringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2012

2011

0

139 000 000

139 000 000

0

0

### 2 Eget kapital

#### Inbetalda insatser

Belopp vid årets ingång

Ökning av insatskapital

Belopp vid årets utgång

3 600 000

1 653 000

5 253 000

Malmö den 23 maj  
Brf Slussbron

2013

Elisabeth Dahlgren  
Ordförande

Kim Hansson  
Ledamot

Johnny Grönberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

den 24 maj 2013

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Slussbrom,**  
**org. nr 769616-5484**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slussbrom för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Slussbroms finansiella ställning per den 31 december 2012 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slussbrom för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

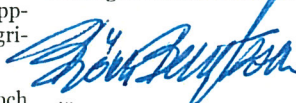
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 24 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor