



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Slusskvarnen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Slusskvarnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

| | |
|--------------------------|------------|
| Thomas Welmann | Ordförande |
| Annika Brogren | Ledamot |
| Sofia Dos Santos Johnson | Ledamot |
| Gun Lisborg | Ledamot |

| | | |
|------------------|-----------|--------------------------------|
| Amanda Oskarsson | Suppleant | Avgick 15jan 2021 p.g.a. flytt |
|------------------|-----------|--------------------------------|

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Anders Kollberg | Ordinarie Extern | Advokatbyrå Anders Kollberg |
|-----------------|------------------|-----------------------------|

Valberedning

Mathias Blomqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Inom Vallgraven 1:6 | 2005 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1850 och består av 1 flerbostadshus.

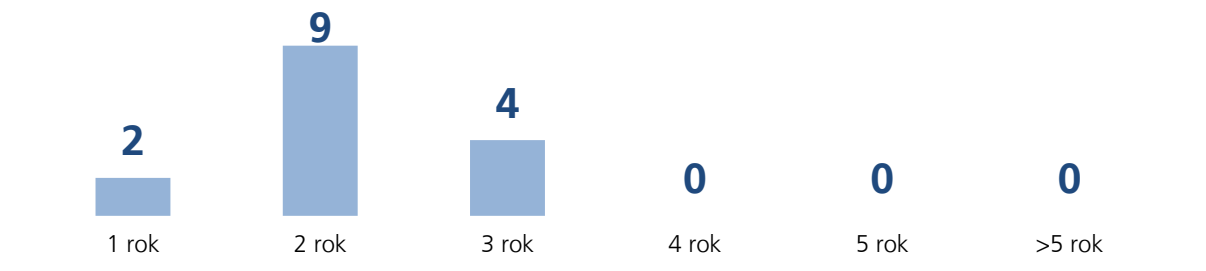
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 156 m², varav 855 m² utgör lägenhetsyta och 301 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Restaurang Zaffran | 79 m ² | 2023-12-31 |
| Restaurang Zozaki | 221 m ² | 2021-08-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|---|
| Avtal med nytt städbolag | 2020 | Alberts Städservice |
| Grovrengöring av trappa i gårdshuset | 2020 | |
| Nytt Porttelefonsystem | 2020 | |
| Ny Källardörr | 2020 | |
| Brandskyddsinspektion | 2020 | |
| Sättningsavvägning av fastigheten | 2020 | WSP |
| Ny tröskel tvättstuga | 2020 | |
| Inventering av fönster inför renovering | 2020 | Offert begärd Från Ågrens Måleri |
| Energideklaration | 2019 | Utfördes 26nov 2019 |
| Stambyte i del av fastigheten | 2019 - 2020 | Berör kök och badrum för två lägenheter |
| Har gjort ny underhållsplan | 2019 | |
| Renovering av fasad mot innergård | 2017 | |
| Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter | 2009 | |
| Renovering av trappuppgångar | 2006 | |
| Fönsterrenovering | 2006 - 2008 | Arbetet kommer att slutföras under 2008 |
| Brandgångar | 2006 | Takstegar |
| Asbestsanering | 2006 | Asbestsanering i källaren |
| Gårdsrenovering | 2006 | |
| Grundarbete, Eurorinjektion | 2005 | Grundbevarande åtgärd |
| Planerat underhåll | År | |
| Reparation av balkong | 2021/2022 | |
| Målning av gatufasad | 2021/2022 | |
| Målning och delvis renovering av fönster | 2021/2022 | |
| Bättringsmålning av trappuppgångar | 2021/2022 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Kretslopp vatten och avlopp | Göteborgs stad |
| Göteborgs stad | Göteborgs energi |

Föreningens ekonomi

Föreningen har löpande kontakt med Matilda Öster på SBC Göteborg för ekonomisk rådgivning.

En flerårsbudget planeras upprättas under 2021.

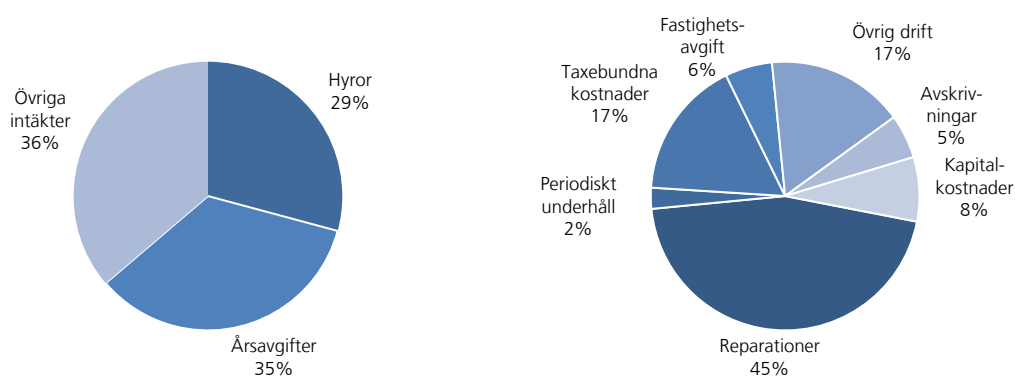
Enligt styrelsens beslut har räntan för två av föreningens tre lån bundits den 2020-12-21. Se mer i noten gällande föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 191 428 | 1 753 147 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 689 827 | 1 078 180 |
| Finansiella intäkter | 1 935 | 1 986 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 185 288 |
| | 1 691 762 | 1 265 454 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 271 546 | 696 319 |
| Finansiella kostnader | 113 058 | 125 540 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 12 712 | 5 314 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 154 741 | 0 |
| | 1 552 057 | 827 172 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 331 133 | 2 191 428 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 139 705 | 438 282 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll skett, exempelvis städning och skötsel av gård och källare.

Under året bytte föreningen städbolag och i samband med bytet utfördes en grovstädning av trappuppgången i gårdsfastigheten.

Det stambyte och reparationsarbete som utfördes till följd av vattenläcka i gårdsfastigheten hösten 2019 färdigställdes under 2020.

Avgifterna höjdes den 1 april 2020 med 5 %

Sättningsavvägning för att kolla stabiliteten i huset genomfördes under 2020. Inga alarmerande värden.

Under året byttes dörren till källaren i gatufastigheten och dörrstängare installerades. I tvättstugan monterades en ny tröskel till tvättstugedörren.

Fastighetens brandskydd har även setts över.

Under hösten 2020 installerades en ny porttelefon i fastighetens port.

Under hösten påbörjades förarbetet till renovering av fastighetens fönster. I december 2020 genomfördes en inventering av fastighetens samtliga fönster för att skapa en lägesuppfattning som ska lägga grund för offert.

Under 2020 har även hyreskontrakten för restaurangerna omförhandlats, varav hyreskontraktet för Zozaki fortfarande är under förhandling år 2021. Hyreskontraktet för Zaffran förhandlades färdigt under 2020 och nytt hyreskontrakt för restaurang Zaffran med en hyreshöjning för att matcha marknadshyra började gälla 2021-01-01. En av restaurangerna tilläts uppskov med hyran under tre månader våren 2020 på grund av minskad omsättning till följd av Covid-19.

Under 2020 har räntan för två av föreningens tre lån bundits, på sex respektive tio år.

4 lägenheter har fått nya ägare under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 684 | 659 | 659 | 659 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 638 | 1 518 | 1 410 | 1 388 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 880 | 9 880 | 9 880 | 9 880 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 22 | 29 | 25 | 18 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 106 | 118 | 129 | 100 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 49 | 52 | 41 | 40 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 98 | 109 | 94 | 106 |
| Soliditet (%) | 57 | 56 | 56 | 55 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 230 | 181 | 289 | -790 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 109 | 1 078 | 1 045 | 1 039 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 855 m² bostäder och 301 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 9 607 099 | 0 | 0 | 9 607 099 |
| Upplåtelseavgifter | 2 240 558 | 0 | 0 | 2 240 558 |
| Fond för yttre underhåll | 819 000 | 273 000 | 0 | 546 000 |
| S:a bundet eget kapital | 12 666 657 | 273 000 | 0 | 12 393 657 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 425 027 | -273 000 | 180 702 | -1 332 729 |
| Årets resultat | 229 552 | 229 552 | -180 702 | 180 702 |
| S:a ansamlad förlust | -1 195 475 | -43 448 | 0 | -1 152 027 |
| S:a eget kapital | 11 471 182 | 229 552 | 0 | 11 241 630 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 229 552 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 152 027 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -273 000 |
| summa balanserat resultat | -1 195 475 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 37 203 |
| -1 158 272 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 109 022 | 1 078 180 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 580 805 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 689 827 | 1 078 180 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 148 535 | -632 221 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -118 015 | -64 097 |
| Personalkostnader | Not 6 | -4 995 | 0 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -77 606 | -77 606 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 349 152 | -773 925 |
| RÖRELSERESULTAT | | 340 675 | 304 256 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 935 | 1 986 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -113 058 | -125 540 |
| Summa finansiella poster | | -111 123 | -123 554 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 229 552 | 180 702 |
| ÅRETS RESULTAT | | 229 552 | 180 702 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8,12 | 17 694 744 | 17 772 350 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 17 694 744 | 17 772 350 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 17 694 744 | 17 772 350 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 2 099 477 | 1 948 942 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 099 477 | 1 948 942 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 316 361 | 314 479 |
| Summa kassa och bank | 316 361 | 314 479 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 415 837 | 2 263 420 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 20 110 582 | 20 035 771 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 11 847 657 | 11 847 657 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 819 000 |
| Summa bundet eget kapital | 12 666 657 | 12 393 657 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -1 425 027 | -1 332 729 |
| Årets resultat | 229 552 | 180 702 |
| Summa fritt eget kapital | -1 195 475 | -1 152 027 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 11 471 182 | 11 241 630 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 8 447 410 |
| Summa långfristiga skulder | 8 447 410 | 8 447 410 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Leverantörsskulder | 75 612 | 207 834 |
| Skatteskulder | 29 908 | 17 511 |
| Övriga skulder | -295 | 28 432 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 86 765 |
| Summa kortfristiga skulder | 191 990 | 346 731 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 20 110 582 | 20 035 771 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 200 | 200 |
| Fastighetsförbättringar | 50 | 50 |
| Port/säkerhetsdörr | 50 | 50 |
| Fönster | 50 | 50 |
| Tak | 50 | 50 |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 584 503 | 563 376 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 493 142 | 457 024 |
| Hysesrabatt | -26 400 | 0 |
| Vattenintäkter | 12 936 | 12 936 |
| Värmeintäkter | 44 844 | 44 844 |
| Öresutjämning | -3 | 1 |
| | 1 109 022 | 1 078 180 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|-------------|
| Försäkringsersättning | 563 236 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 5 284 | 0 |
| Övriga intäkter | 12 285 | 0 |
| | 580 805 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Snöröjning/sandning | 2 123 | 0 |
| | Städning entreprenad | 28 737 | 21 642 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 8 769 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 060 | 0 |
| | Gård | 3 200 | 0 |
| | Serviceavtal | 23 081 | 22 245 |
| | Förbrukningsmateriel | 10 880 | 647 |
| | Brandskydd | 3 963 | 2 238 |
| | | 73 044 | 55 541 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 50 424 | 0 |
| | Lokaler | 1 880 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 5 685 | 0 |
| | Tvättstuga | 1 481 | 1 170 |
| | Lås | 0 | 3 288 |
| | Fönster | 14 212 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 9 345 | 2 053 |
| | Vattenskada | 581 148 | 158 764 |
| | | 664 176 | 165 275 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 37 203 | 0 |
| | | 37 203 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 25 412 | 33 362 |
| | Värme | 122 344 | 136 853 |
| | Vatten | 56 911 | 60 380 |
| | Sophämtning/renhållning | 40 003 | 53 566 |
| | | 244 670 | 284 161 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 31 067 | 30 030 |
| | Kabel-TV | 15 252 | 14 869 |
| | | 46 319 | 44 899 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 83 125 | 82 345 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 148 535 | 632 221 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Kreditupplysning | 2 758 | 1 532 |
| | Tele- och datakommunikation | 5 123 | 4 660 |
| | Juridiska åtgärder | 35 652 | 1 880 |
| | Inkassering avgift/hyra | 876 | 0 |
| | Föreningskostnader | 18 176 | 5 445 |
| | Styrelseomkostnader | 2 216 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 649 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 44 353 | 43 399 |
| | Administration | 1 356 | 1 861 |
| | Konsultarvode | 4 857 | 5 320 |
| | | 118 015 | 64 097 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 4 995 | 0 |
| | | 4 995 | 0 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 52 148 | 52 148 |
| | Förbättringar | 25 458 | 25 458 |
| | | 77 606 | 77 606 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 18 935 708 | 18 935 708 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 18 935 708 | 18 935 708 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 163 357 | -1 085 751 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -77 606 | -77 606 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 240 963 | -1 163 357 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 17 694 744 | 17 772 350 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 7 191 622 | 7 191 622 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 10 632 000 | 10 632 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 20 937 000 | 20 937 000 |
| | | 31 569 000 | 31 569 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 25 400 000 | 25 400 000 |
| | Lokaler | 6 169 000 | 6 169 000 |
| | | 31 569 000 | 31 569 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 84 704 | 71 992 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 014 773 | 1 876 950 |
| | | 2 099 477 | 1 948 942 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | Vid årets början | 546 000 | 273 000 |
| | Reservering enligt stadgar | 273 000 | 273 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 819 000 | 546 000 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | Swedbank 2859126217 | 0,960 % | 2 662 910 | 2 662 910 | 2026-12-22 |
| | Swedbank 2853089387 | 1,850 % | 3 084 500 | 3 084 500 | 2022-09-23 |
| | Swedbank 2758980458 | 1,230 % | 2 700 000 | 2 700 000 | 2030-12-20 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 8 447 410 | 8 447 410 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 8 447 410 | 8 447 410 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 447 410 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 9 362 910 | 9 362 910 |

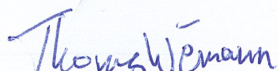
| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|---------------|---------------|
| | Ränta | 9 585 | 9 600 |
| | Avgifter och hyror | 77 180 | 83 354 |
| | | 86 765 | 92 954 |

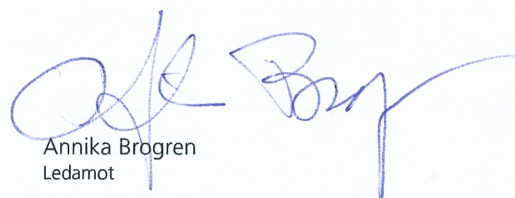
| Not 14 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---------------------------------------|
|---------------|---------------------------------------|

Renovering av fastighetens fönster samt bättringsmålning av trappuppgångar, reparation av balkong och bättring av gatufasad planeras med start under 2021. Dessa renoveringsarbeten kommer sannolikt fortlöpa under 2022.

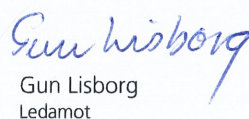
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 3 2021

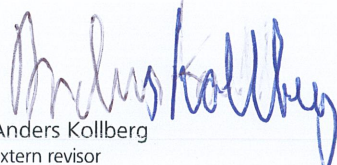

Thomas Welmann
Ordförande


Annika Brogren
Ledamot


Sofia Dos Santos Johnson
Ledamot


Gun Lisborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2021


Anders Kollberg
Extern revisor

Anders Kollberg

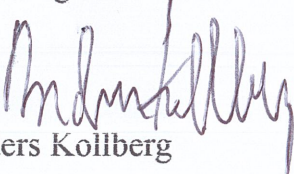
Göteborg den 18 mars 2021

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Slusskvarnen Göteborg, 769609-1243

Undertecknad har gått igenom Bostadsrättsföreningen Slusskvarnen Göteborgs årsredovisning för år 2020 inkluderande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Jag har funnit dessa i god ordning.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet finns ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg som ovan


Anders Kollberg

Adress:
Ulfspärregatan 18
416 57 Göteborg

Tel: 0709-14 59 67
E-mail:
akollberg@gmail.com

Bankkonto:
Nordea 3016 04 47305
Klientkonto:
SHB 6226-173 322 298

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 591 000 | 584 503 | 584 000 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 508 000 | 493 142 | 433 000 |
| Hyesrabatt | 0 | -26 400 | 0 |
| Vattenintäkter | 13 000 | 12 936 | 13 000 |
| Värmeintäkter | 45 000 | 44 844 | 45 000 |
| Öresutjämnig | 0 | -3 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 563 236 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 5 284 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 12 285 | 0 |
| | 1 157 000 | 1 689 827 | 1 075 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Snöröjning/sandning | 0 | -2 123 | 0 |
| Städning entreprenad | -23 000 | -28 737 | -23 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | -12 500 | 0 | -12 500 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -1 060 | 0 |
| Gård | -1 000 | -3 200 | 0 |
| Serviceavtal | -24 000 | -23 081 | -23 000 |
| Förbrukningsmateriel | -1 000 | -10 880 | -2 000 |
| Brandskydd | -10 000 | -3 963 | -4 000 |
| | -71 500 | -73 044 | -64 500 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -55 000 | -50 424 | -50 000 |
| Lokaler | 0 | -1 880 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -5 685 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -1 481 | 0 |
| Fönster | 0 | -14 212 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -9 345 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -581 148 | 0 |
| | -55 000 | -664 176 | -50 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -500 000 | 0 | -12 500 |
| Stambyte | 0 | 0 | -500 000 |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | -37 203 | 0 |
| Fönster | -1 000 000 | 0 | -873 500 |
| | -1 500 000 | -37 203 | -1 386 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -35 000 | -25 412 | -32 000 |
| Värme | -143 000 | -122 344 | -152 000 |
| Vatten | -61 000 | -56 911 | -58 000 |
| Sophämtning/renhållning | -56 000 | -40 003 | -46 000 |
| | -295 000 | -244 670 | -288 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -32 000 | -31 067 | -28 000 |
| Kabel-TV | -16 000 | -15 252 | -16 000 |
| | -48 000 | -46 319 | -44 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -83 000 | -83 125 | -82 358 |
| | -83 000 | -83 125 | -82 358 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -2 000 | -2 758 | -1 000 |
| Tele- och datakommunikation | -5 000 | -5 123 | -5 000 |
| Juridiska åtgärder | -10 000 | -35 652 | -10 000 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -876 | 0 |
| Föreningskostnader | -10 000 | -18 176 | -7 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | -2 216 | 0 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | -2 649 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -46 000 | -44 353 | -45 000 |
| Administration | -4 000 | -1 356 | -3 000 |
| Konsultarvode | -10 000 | -4 857 | 0 |
| | -87 000 | -118 015 | -71 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -5 000 | -4 995 | 0 |
| | -5 000 | -4 995 | 0 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -53 000 | -52 148 | -53 000 |
| Förbättringar | -26 000 | -25 458 | -26 000 |
| | -79 000 | -77 606 | -79 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -2 223 500 | -1 349 152 | -2 064 858 |
| RÖRELSERESULTAT | -1 066 500 | 340 675 | -989 858 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 1 882 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 53 | 0 |
| Låneräntor | -132 000 | -113 051 | -132 000 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -7 | 0 |
| | -132 000 | -111 123 | -132 000 |
| RESULTAT | -1 198 500 | 229 552 | -1 121 858 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se