

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Slottsskogsälvan

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 2017 och 2048.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 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 Persson	Ordförande
Erika Sofia Margreth Torvaldsson	Sekreterare
Anders Johansson	Kassör
Jakob Per Viktor Wilson	Ledamot

Sofia Hanna Karin Harrysson	Suppleant
Bénédicte Gondelle C I Piauger	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Trirev
----------------	------------------	--------

##### Valberedning

Emma Hartman	
Agnes Larsson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kungsladugård 82:12	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

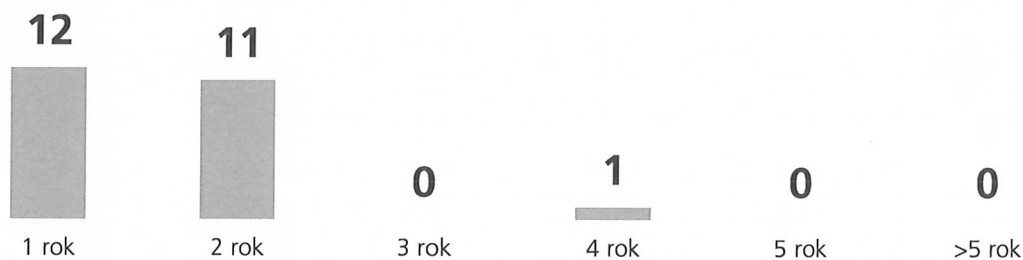
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 164 m<sup>2</sup>, varav 1 093 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 71 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	26 m <sup>2</sup>	2022-04-30
Lager	15 m <sup>2</sup>	Löpande 3 mån

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Rensning ventilationskanaler	2020	
Förundersökning byggnation Råvind	2020	
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2020	Godkänd
Installation badrumsfläktar	2020	
Förundersökning fukt i källare A, B	2019	
Dränering mot gård	2018	
Spolning, filmning av avloppsstam i under bottenplattan	2018	
Relining avloppsstammar bottenplatta	2018	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av fasader	2021	Målning av fasader, fönster, mm
Dränering, kompletterande arbeten mot gården	2022	
Förundersökning dränering mot Tranegatan	2022	
Byte portkod lås	2022	
Byte tvättmaskin	2022	
Fixa till cykelrum	2023	
Målning golv källare	2023	
Injustering och renovering värmesystem	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SCB	2022-12-31

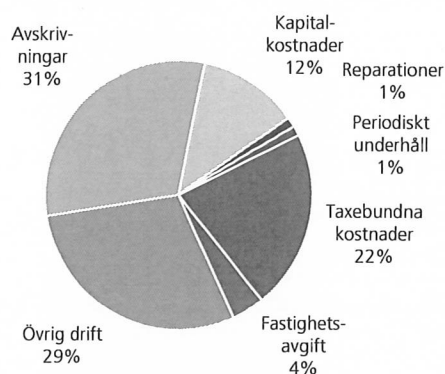
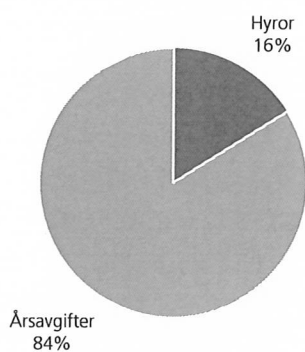
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2020</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>727 966</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	975 879
Finansiella intäkter	18
Minskning kortfristiga fordringar	51 015
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	147 508
	<b>1 174 420</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	553 287
Finansiella kostnader	117 465
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
	<b>670 752</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 231 634</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>503 668</b>

\*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

Underhåll har utförts enligt plan. Bland annat har OVK-besiktning utförts och fläktar i samtliga badrum har installerats.

Fuktinträngning genom bottenplattan i källare under A och B vid kraftiga regnväder. Avfuktare har införskaffats. Hålls under uppsikt och ev åtgärder enl förundersökning kommer att vidtagas vid behov.

Föreningen anordnar 2st städdagar per år där uppslutningen varit mycket god.

En förundersökning har utförts gällande byggnation och försäljning av råvinden till de boende på 3.e vån. Styrelsen har anlitat en arkitekt för att ta fram bygglovhandlingar för byggnation av etagelägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	778	764	0	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 008	1 001	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 012	9 012	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	125	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	45	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	101	126	0	0
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	64	-931	-9
Nettoomsättning (tkr)	966	948	932	926

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 093 m<sup>2</sup> bostäder och 71 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	33 575 564	0	0	33 575 564
Upplåtelseavgifter	981 449	0	0	981 449
Fond för yttre underhåll	900 000	300 000	0	600 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 457 013</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>35 157 013</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 811 959	-300 000	63 972	-1 575 931
Årets resultat	7 816	7 816	-63 972	63 972
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 804 143</b>	<b>-292 184</b>	<b>0</b>	<b>-1 511 959</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 652 870</b>	<b>7 816</b>	<b>0</b>	<b>33 645 054</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	7 816
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 511 959
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 804 143</b>

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

11 375
<b>-1 792 768</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	966 466	947 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 413	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>975 879</b>	<b>947 743</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-377 696	-340 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 591	-99 127
Personalkostnader	Not 6	-4 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 329	-297 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-850 616</b>	<b>-736 915</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>125 263</b>	<b>210 828</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 465	-146 856
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 447</b>	<b>-146 856</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>7 816</b>	<b>63 972</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>7 816</b>	<b>63 972</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 13	42 108 576	42 405 905
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>42 108 576</b>	<b>42 405 905</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>42 108 576</b>	<b>42 405 905</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 264 640	67 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	15 746
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 264 640</b>	<b>84 021</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	727 966
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>727 966</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 264 640</b>	<b>811 987</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>43 373 216</b>	<b>43 217 892</b>	



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 557 013	34 557 013
Fond för yttre underhåll	Not 11	900 000	600 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 457 013</b>	<b>35 157 013</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 811 959	-1 575 931
Årets resultat		7 816	63 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 804 143</b>	<b>-1 511 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 652 870</b>	<b>33 645 054</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 800 000	9 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 800 000</b>	<b>9 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 600 000	0
Leverantörsskulder		88 758	38 783
Skatteskulder		74 564	71 516
Övriga skulder		657	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	156 367	62 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 920 346</b>	<b>172 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 373 216</b>	<b>43 217 892</b>

## 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 för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret

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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	811 366	796 620
Hyror bostäder	71 194	71 194
Hyror lokaler	50 825	49 877
Hyror parkering	33 050	30 000
Öresutjämning	31	0
	<b>966 466</b>	<b>947 691</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	9 413	52
	<b>9 413</b>	<b>52</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	19 750	13 438
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 074	0
	Serviceavtal	1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	1 583	4 831
		<b>53 657</b>	<b>19 519</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	760	1 828
	VVS	11 432	0
		<b>12 192</b>	<b>1 828</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	8 125	0
	Ventilation	3 250	0
		<b>11 375</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	12 421	13 784
	Värme	115 610	146 019
	Vatten	48 367	52 253
	Sophämtning/renhållning	31 533	31 755
		<b>207 931</b>	<b>243 811</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 219	18 444
	Kabel-TV	25 416	19 796
		<b>54 635</b>	<b>38 240</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 906</b>	<b>36 658</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>377 696</b>	<b>340 056</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 531	262
	Revisionsarvode extern revisor	17 094	17 489
	Föreningskostnader	591	700
	Förvaltningsarvode	19 750	63 464
	Administration	5 712	4 128
	Korttidsinventarier	0	4 159
	Konsultarvode	126 913	8 925
		<b>171 591</b>	<b>99 127</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	4 000	0
		<b>4 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	297 329	297 732
		<b>297 329</b>	<b>297 732</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 042 825	44 042 825
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 042 825</b>	<b>44 042 825</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 636 920	-1 339 118
	Årets avskrivningar enligt plan	-297 329	-297 732
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 934 249</b>	<b>-1 636 920</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 108 576</b>	<b>42 405 905</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 309 952	14 309 952
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 093 000	18 093 000
	Taxeringsvärde mark	15 068 000	15 068 000
		<b>33 161 000</b>	<b>33 161 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 800 000	32 800 000
	Lokaler	361 000	361 000
		<b>33 161 000</b>	<b>33 161 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	33 006	67 875
	Klientmedel hos SBC	1 231 634	0
		<b>1 264 640</b>	<b>67 875</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	0	9 426
	Kabel-TV	0	5 070
	Förutbetalda kostnader	0	1 250
		<b>0</b>	<b>15 746</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	600 000	300 000
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>900 000</b>	<b>600 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,400 %	2 600 000	2 600 000	2021-01-04
	Handelsbanken	1,260 %	3 500 000	3 500 000	2023-04-30
	Handelsbanken	1,140 %	1 300 000	1 300 000	2022-06-01
	Handelsbanken	1,090 %	2 000 000	2 000 000	2023-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 400 000</b>	<b>9 400 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 600 000	0	
			<b>6 800 000</b>	<b>9 400 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 400 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 914 000	13 914 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	0	2 082
	Värme	0	20 425
	Vatten	0	4 000
	Extern revisor	14 000	14 000
	Arvoden	4 000	0
	Ränta	13 808	12 219
	Avgifter och hyror	73 559	9 813
	Konsultarvode	51 000	0
		<b>156 367</b>	<b>62 539</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Styrelsen har anlitat en arkitekt gällande framtagning av bygglovshandlingar för byggnation av etagelägenheter. Om bygglov beviljas kommer föreningen att sälja råytan till de intresserade på 3e våning vilket kommer att beslutas på en extra stämma.

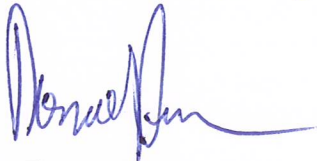
Under 2021 är det planerat enl underhållsplan att renovera och måla fasader.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 15 / 3 - 2021



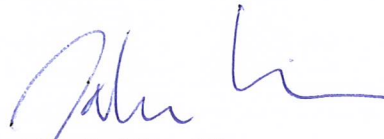
Thomas Persson  
*Ordförande*



Erika Sofia Margreth Torvaldsson  
*Sekreterare*



Anders Johansson  
*Kassör*



Jakob Per Viktor Wilson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Mikael Thorell  
*Auktoriserad revisor*