



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB Brf Slottet i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716444-7687

Styrelsen för HSB HSB Brf Slottet i Göteborg

Org.nr: 716444-7687

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSBs Brf Slottet i Göteborg (716444-7687) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Slottet bildades 2001 och är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1299), s k äkta bostadsrättsförening, som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sannegården 34:6. I fastigheten finns 95 lägenheter, 53 garageplatser, 5 mc-platser, 47 parkeringsplatser, 40 båtplatser, gästlägenhet, motionslokal, bastu, hobbyrum, vävstuga samt samlingslokal. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg. Den totala lägenhetsytan är 8 877,5 kvm och den totala lokalytan är 838 kvadratmeter. Lokalytan utgörs av gemensamhetslokaler för föreningen samt garage.

Det finns fyra flerbostadshus med fem våningar med adress Miraallén 21–35 samt ett gårdshus i ett plan innehållande gemensamhetslokal. Fastigheterna är färdigställda år 2002 och 2003. Fasaderna är utbytta 2012 – 2013. Fastigheterna är bokförda till ca 202 mkr, taxeringsvärdet är ca 281 mkr.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

2 st	1 rum och kök	44,0 kvadratmeter
18 st	2 rum och kök	50,0 – 73,0 kvadratmeter
32 st	3 rum och kök	82,5 – 97,0 kvadratmeter
35 st	4 rum och kök	100,5 – 119,0 kvadratmeter
7 st	5 rum och kök	117,5 – 148,5 kvadratmeter
1 st	6 rum och kök	146,5 kvadratmeter

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

På årsstämman 2019-05-16 besvarades en motion om laddningsdockor i garaget i positiv anda, eftersom vi redan installerat två sådana i garaget och planerar att fortsätta med detta successivt. År 2020 skall 4 nya laddstationer beställas. Dessutom tillstyrktes en motion om att installera solceller på taket.

Styrelsen lade fram en proposition om att installera 239 solpaneler på taken till Miraallén 21-31 samt Miraallén 35. Investeringskostnaden 1 409 036 kronor godkändes av årsstämman. Även en proposition om att införa Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el till samtliga hushåll godkändes av stämman.

Införandet av IMD skall påbörjas i början på 2020. På grund av väldigt många ansökningar till Göteborg Energi om detta har tillståndprocessen dragit ut på tiden. Efter att installation skett av nya mätare kommer även solpaneler att monteras på taket.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

el

Planerat underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan med viss framförhållning ytterligare 20 år. UH-planen har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 300 tkr under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i kronor
2022	Båtbryggor	1 351 375
2022	Köksfläktar	434 625
2022	Porttelefoner	307 600
2022	Målning av korridorer, trapphus, tvättstugor mm	3 257 321
2022	Byte av utrustning i tvättstugor	628 563
2027	VVS och ventilationsarbeten	1 276 857
2027	Balkonger, betongarbeten	2 076 100
2030	Vågbrytare	324 250
2030	Fasadvätt och fasadmålning	2 157 288

För ovanstående planerade underhållsarbeten finns medel avsatta i underhållsfonden. Dessa kan utföras utan att avgiftsnivån påverkas.

Under året har följande underhåll utförts

Åtgärd	Belopp i kronor
OVK-besiktning	7 781

Under året har följande större reparationer gjorts

Åtgärd	Belopp i kronor
Tätning av vattenläcka garagetak	77 732
Konsultkostnader vattenläcka garagetak	37 532
Felsökning el båtbyggor	27 895
Vattenläcka Miraallén 35	51 149
Byte av batteribackup till 24 brandvarnare	17 544
Montering av lysrör vid ramp i garage	12 375
Flytt av elslutsbleck till aptusläsare	14 875

Förväntad framtida utveckling

För år 2019 planeras 1 200 000 kronor avsättas till underhållsfonden. Avsättningen till underhållsfonden beräknas uppgå till motsvarande belopp de närmaste fem åren. Detta bedöms täcka utgiften för nästa stora underhållsprojekt vilket är planerat till år 2022. Projektet planeras omfatta upprustning av tvättstugor, målning, VVS och ventilation, nya båtbyggor samt utbyte av trädgårdsmöbler och lekutrustning. År 2027 planeras betongarbeten på balkonger. År 2030 skall fasaden tvättas och målas. Underhållsfonden uppgår vid årsskiftet till 8 825 819 kronor. Med de planerade årliga avsättningarna skall denna täcka planerade åtgärder utan att avgiftsnivån påverkas.

I augusti 2020 skall ett lån 11 050 060 kronor till en räntesats på 1,05% omsättas. Detta förväntas ske till en något högre räntesatser, eftersom Riksbanken i december 2019 höjde reporäntan med 0,25% till 0,00%. Efter detta väntas dock Riksbanken att ligga kvar i denna räntebana de närmaste åren. Våra övriga lån ligger bundna de närmaste åren fram till 2024. Genomsnittsräntan för lånen är 1,59% 2019-12-31 jämfört med 1,47% år 2018.

Vi har för avsikt att fortsätta amortera 1 600 000 kronor per år. Detta är något lägre än de 1 816 872 kronor som avskrivningen på byggnaderna är. Amorteringen har under året sänkts med 400 000 kronor på årsbasis. Vi behöver bygga upp likviditeten inför de större underhåll som äger rum 2022, 2027 och 2030. Vi skall även finansiera bl a solpaneler på taket. Därför kommer fasträntepliceringarna fortsätta att öka de närmaste 2 åren, så att de matchar underhållsfondens 8,8 mkr bättre.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 16 maj 2019 på Port Arthur/Hamnarbetarförbundet under ordförandeskap av Rolf Wadell. Stämmodeltagarna bjöds på buffé.
Två motioner hade inkommit till årets stämma. Den ena motionen om laddstolpar i garaget ansågs besvarad i positiv anda. Den andra motionen om solpaneler tillstyrktes.
Styrelsen hade två propositioner till stämman. Den ena rörde uppsättande av solpaneler på taket. Den andra rörde Individuell Mätning och Distributiou av el. Båda propositionerna antogs.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 156 medlemmar (156).
Under året har 6 (10) eller 6,3 % (10,5 %) av lägenheterna överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Peter Schröppel	Ordförande
Sven Höper	Vice ordförande, hemsida, information.
Ann Hellström	Ledamot, sekreterare
Tönu Riomar	Ledamot, ekonomi, försäkringar samt samfällighet
Helge Dymling	Ledamot, IT-frågor
Marie Idestrom	Ledamot, utsedd av HSB
Pia Greverius	Ledamot, miljöfrågor
Jörgen Lindblad	Ledamot, fastighetsfrågor
Tommy Sandström	Ledamot, fastighetsfrågor

I tur att avgå vid följande föreningsstämma är Ann Hellström, Tönu Riomar, Helge Dymling samt Jörgen Lindblad.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året, en planeringskonferens, samt har deltagit i en föreningsstämma. Dessutom har ett informationsmöte om IMD och solpanerler genomförts.

Firmatecknare har varit Peter Schröppel, Sven Höper, Ann Hellström och Tönu Riomar, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ingemar Königson samt revisorssuppleant Gunnar Ahldén valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Peter Schröppel vald av föreningsstämman.
Övriga styrelseledamöter har varit ersättare.

Valberedning

I valberedningen ingår Ann-Sofie Jergill (sammankallande), Stefan Bäckström samt Karin Lillienau.

el

Delägarförvaltningen i Östra Sannegårdshamnen (ÖSDÄF)

Östra Sannegårdshamnen förvaltas gemensamt av hamnens delägare.

Dessa är HSB Brf Slottet, SBC Brf Sannegårdshamnen, RB Brf Miraallén samt Familjebostäder.

Tillsammans förvaltas båthamn, halva kajen med konstverk, träd och planteringar utefter Miraallén samt parkeringsplatser och gästparkering. Föreningens representanter har varit Tönu Riomar (sekreterare och ekonomiansvarig) samt vår hamnkapten Bo Augustsson med Thomas Jacobsson som ersättare.

ÖSDÄF har HSB Göteborg som teknisk och administrativ förvaltare. HSB Göteborg sköter även snöröjning och halkbekämpning.

Negativt resultat beroende på nya redovisningsregler

En bostadsrättsförening, till skillnad från t ex ett aktiebolag, har inte ett eget kapital som kan förbrukas. Därför är det inte ett problem med ett negativt resultat, vilket de nya avskrivningsreglerna medför. Det primära är att föreningen har ett positivt kassaflöde och ett löpande likviditetsöverskott. Målsättningen är att Brf Slottet skall ha ett likviditetsöverskott på minst 800 000 kronor per år bl. a för att kunna hantera oförutsedda utgifter. För 2019 uppgår likviditetsöverskottet (kassaflödet) till cirka 1 158 000 kronor (663 000 kronor).

FLERSÅRSÖVERSIKT SAMT NYCKELTAL

Resultat och ställning	<u>2 019</u>	<u>2 018</u>	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>	<u>2 015</u>
Nettoomsättning (tkr)	7 437	7 451	7 536	7 620	7 650
Årets resultat (tkr)	463	369	89	-96	-328
Likvida medel för daglig drift (tkr)	1 158	663	939	884	895
Soliditet (%)	66	65	64	64	63
Balansomslutning (tkr)	202 396	204 135	205 918	207 578	209 423
Banklån (tkr)	68 640	70 490	72 440	74 200	75 965
Amortering (tkr)	1 600	2 000	1 800	1 700	1 500
Räntekostnad (kr per kvm)	125	128	162	192	236
Underhållsfond (kr per kvm)	994	899	731	661	625
Lån per kvm lägenhetsyta (kr/kvm)	7 732	7 940	8 160	8 363	8 557

Definitioner

I samband med bokslutet beräknas ett antal nyckeltal som skall underlätta förståelsen av resultat- och balansräkning.

Lån per kvm visar skuldsättningen per kvadratmeter. Omräknat innebär det att en genomsnittslägenhet om 93 kvm har andel av föreningens lån med motsvarande 719 (738) tkr.

Föreningen har valt att inkludera bredband, bredbandstelefonti, kollektivt bostadsrättstillägg, digital- samt analog TV i årsavgiften. Även värme och VA ingår i avgiften. Föreningen har även en relativt omfattande fastighetsskötsel.

Driftskostnaderna exklusive reparationer och ombyggnader per kvm är därför relativt höga.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

ak

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Siffror i TKR

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	71 997	0	0	71 997
Upplåtelseavgifter	52 682	0	0	52 682
Fond för yttre underhåll	7 984	0	842	8 826
S:a bundet eget kapital	132 663	0	842	133 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-808	369	-842	-1 282
Årets resultat	369	-369	463	463
S:a ansamlad vinst/förlust	-439	0	-379	-819
S:a eget kapital	132 223	0	463	132 686

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 850 000 kr samt disposition ur med 7 781 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt stadgarna är det styrelsen som beslutar om avsättning till, eller disposition ur underhållsfond enligt underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 1 281 931
Årets resultat	463 044
	- 818 887

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanserat resultat	- 818 887
---------------------	-----------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter,

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med tillhörande noter,





HSB Brf Slottet i Göteborg

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 436 815	7 451 462
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 099	21 844
Summa rörelseintäkter		7 445 914	7 473 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 253 258	-3 360 253
Underhållskostnader	Not 4	-7 781	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 144	-290 399
Personalkostnader	Not 6	-233 879	-233 727
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 088 754	-2 088 757
Summa rörelsekostnader		-5 886 815	-5 973 137
Rörelseresultat		1 559 099	1 500 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 965	10 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 108 020	-1 141 926
Summa finansiella poster		-1 096 055	-1 131 438
Årets resultat	Not 10	463 044	368 731

cl



HSB Brf Slottet i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 196 668 485 198 613 983

Inventarier

Not 12 30 144 173 400

196 698 629 198 787 383*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 12 899 29 403

12 899 29 403

Summa anläggningstillgångar

196 711 528 **198 816 786**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 5 298 3 190

Övriga fordringar

Not 15 1 159 978 825 416

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 110 381 366 517

1 275 657 1 195 123

Kortfristiga placeringar

Not 17 4 400 000 4 100 000

Kassa och bank

9 185 22 912

Summa omsättningstillgångar

5 684 841 **5 318 036****Summa tillgångar****202 396 370** **204 134 821**

cl



HSB Brf Slottet i Göteborg

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	124 679 000	124 679 000
Underhållsfond	8 825 819	7 983 600
	<u>133 504 819</u>	<u>132 662 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 281 931	-808 443
Årets resultat	463 044	368 731
	<u>-818 887</u>	<u>-439 712</u>
Summa eget kapital	132 685 932	132 222 888
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 67 039 724	68 489 724
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 1 600 000	2 000 000
Leverantörsskulder	139 480	389 372
Skatteskulder	15 337	185 065
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 29 074	18 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>886 822</u>	<u>829 372</u>
	<u>2 670 713</u>	<u>3 422 209</u>
Summa skulder	69 710 437	71 911 933
Summa Eget kapital och skulder	202 396 370	204 134 821

cb



HSB Brf Slottet i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 135 678 kr (1 135 678 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB Brf Slottet i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 565 488	6 565 488
	Hyror	867 334	880 783
	Elintäkter	3 993	5 191
		<u>7 436 815</u>	<u>7 451 462</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	9 099	21 844
	Övriga intäkter		
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	697 147	624 634
	Reparationer	422 035	719 660
	El	198 809	210 907
	Uppvärmning	712 576	779 044
	Vatten	180 901	157 840
	Sophämtning	114 822	74 039
	Övriga avgifter	174 085	188 511
	Förvaltningsarvoden	301 964	283 501
	Övriga driftskostnader	450 918	322 118
		<u>3 253 258</u>	<u>3 360 253</u>
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	7 781	0
		<u>7 781</u>	<u>0</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	167 715	160 415
	Medlemsavgifter	34 500	34 500
	Övriga externa kostnader	100 929	95 484
		<u>303 144</u>	<u>290 399</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	116 250	113 750
	Sammanträdesersättningar	52 545	52 780
	Revisorsarvode	13 950	13 650
	Löner och andra ersättningar	4 650	4 550
	Sociala kostnader	46 484	48 997
		<u>233 879</u>	<u>233 727</u>
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 816 872	1 816 872
	Markanläggningar	128 626	128 626
	Inventarier	143 256	143 259
		<u>2 088 754</u>	<u>2 088 757</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	11 965	10 488
		<u>11 965</u>	<u>10 488</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 103 214	1 135 816
	Räntekostnader kortfristiga skulder	5	0
	Övriga finansiella kostnader	4 801	6 110
		<u>1 108 020</u>	<u>1 141 926</u>
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	463 044	368 731
	Avsättning till underhållsfond	-850 000	-760 000
	Disposition ur underhållsfond	7 781	0
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-379 175</u>	<u>-391 269</u>

cl



HSB Brf Slottet i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	201 457 572	201 457 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 457 572	201 457 572
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 502 898	-10 686 026
Årets avskrivningar	-1 816 872	-1 816 872
Utgående avskrivningar	-14 319 770	-12 502 898
Bokfört värde byggnader	187 137 802	188 954 674
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 572 519	2 572 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 572 519	2 572 519
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 797 210	-1 668 584
Årets avskrivningar	-128 626	-128 626
Utgående avskrivningar	-1 925 836	-1 797 210
Bokfört värde markanläggningar	646 683	775 309
Bokfört värde mark	8 884 000	8 884 000
Bokfört värde byggnader och mark	196 668 485	198 613 983
Taxeringsvärde för Sannegården 34:6		
Byggnad - bostäder	149 000 000	135 000 000
Byggnad - lokaler	3 690 000	3 340 000
	152 690 000	138 340 000
Mark - bostäder	128 000 000	84 000 000
	128 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde totalt	280 690 000	222 340 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 042 721	1 039 819
Årets investeringar	0	2 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 042 721	1 042 721
Ingående avskrivningar	-869 321	-726 062
Årets avskrivningar	-143 256	-143 259
Utgående avskrivningar	-1 012 577	-869 321
Bokfört värde	30 144	173 400
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
SEB fondspar	12 399	28 903
	12 899	29 403
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	408	1 200
Övriga kundfordringar	4 890	1 990
	5 298	3 190
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 158 001	663 454
Skattekonto	1 977	160 302
Övrigt	0	1 660
	1 159 978	825 416
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	109 519	338 182
Upplupna intäkter	862	28 335
	110 381	366 517



HSB Brf Slottet i Göteborg

2019-12-31 2018-12-31

Noter

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	800 000
HSB Göteborg	2019-07-31	2020-01-31	6 mån	0,25%	800 000
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-06-30	6 mån	0,25%	2 800 000
					4 400 000

Fastränteplacering	4 400 000	4 100 000
	4 400 000	4 100 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788785522	1,05%	2020-08-12	11 050 060	400 000
SE-Banken Bolån	33390866	1,10%	2024-03-28	12 040 000	200 000
SE-Banken Bolån	43542656	0,56%	2024-08-28	13 400 000	200 000
Stadshypotek	143284	2,68%	2022-09-30	21 099 664	400 000
Swedbank Hypotek	2856992389	1,82%	2021-11-25	11 050 000	400 000
				68 639 724	1 600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

67 039 724

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

60 639 724

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

83 700 000

83 700 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 600 000

2 000 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter

0

0

Mervärdesskatt

23 258

16 550

Övriga kortfristiga skulder

5 816

1 850

29 074**18 400**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

31 595

39 343

Övriga upplupna kostnader

246 838

199 921

Förutbetalda hyror och avgifter

608 389


590 108

886 822**829 372**

Göteborg 09/02/2020


Ann Hellström


Carl Helge Dymling


Jörgen Lindblad



Marie Idestrom


Peter Schröppel


Pia Greverius


Sven Höper


Tommy Sandström


Tõnu Riimar

Vår revisionsberättelse har 09-04-2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ingemar Königson
Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slottet i Göteborg, org.nr. 716444-7687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slottet i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slottet i Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

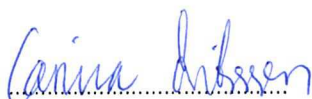
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Göteborg den 9/4 2020



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingemar Königson
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE (bilaga till årsredovisning 2019)

Föreningen har som mål och visioner att:

Att säkerställa och vidmakthålla fastigheternas inre och yttre höga standard.

Att föreningens ekonomi är välbalanserad och långsiktigt konsoliderad.

Att underhåll enligt UH-plan kan utföras utan att avgiftsnivån påverkas.

Att föreningens likviditet är god.

Att verka för ”det goda boendet”.

Att ha ansvarstagande, engagerade och nöjda medlemmar.

Information

Under året har styrelsen månadsvis lämnat information om olika aktiviteter i föreningen och runtom i Sannegården. Informationen har lämnats via e-post samt på de elektroniska anslagstavlor.

Informationsbladen har även publicerats på hemsidan. Detta gör vi för att spara på miljön och för att få ut informationen snabbare. Vår förhoppning är att alla medlemmar skall ingå i vår e-postgrupp för medlemsinformation i framtiden.

Det goda boendet

Som en del av det goda boendet så anordnar föreningen ett flertal aktiviteter tillsammans med medlemmarna:

April	Vårstädning
Maj	Stämma
Juni	Kajfest
Oktober	Slottscupen i golf
Oktober	Höststädning
December	Luciafirande med glöggmingel

Den traditionella vårstädningen genomfördes den 13 april. Bland annat så tvättades och sopades garaget med hjälp av hyrd maskin. Varmkorv serverades på sedvanligt sätt av festkommittén.

På höstens städning den 12 oktober serverade festkommittén ärtsoppa och punsch. Container har funnits vid båda tillfällena samt till ”julgransplundringen” vid tjugonedag Knut.

Kajfesten, den årliga sommarfesten är en aktivitet som många av våra medlemmar ser fram mot. Det är en fest med gemenskap, dans och mat. Kajfesten ordnades den 15 juni. Antalet deltagare var ungefär 90. Slottsslyckan, vår samlingslokal kan bokas av enskilda medlemmar både för både barnkalas, fester och andra möten, utnyttjas frekvent. I övrigt används lokalen av styrelsen i Brf Slottet och styrelsen i Östra Sannegårdens Delägarförvaltning för möten och förhandlingar. Även föreningens två bokcirkel samt whiskyklubb har sina månadsvisa träffar i Slottsslyckan.

Slottscupen är vår årliga golfturnering som avgjordes den 15 september på Albatross Golf Club.

Föreningens samtliga frivilliga arbetsgrupper, förtroendevalda och specialansvariga (21deltagare) bjöds på julbuffé i Slottsslyckan anordnat av styrelsen den 11 december.

Året avslutades med lucia- och glöggfest för samtliga medlemmar den 13 december i Slottsslyckan. Arrangemanget anordnades förtjänstfullt av festkommittén.

Föreningen sätter nu upp endast en julgran framför Slottsslyckan. De två andra granarna ersätts av flaggstängerna som illumineras som julgranar. Som en julgåva till samtliga hushåll utdelades traditionsenligt Gamla Lindholmspojkers tidning i början på december.

Föreningen förfogar över 38 båtplatser. Idag finns möjlighet att hyra båtplats.

Föreningen förfogar också över:

- Ett hobbyrum där man har möjlighet att "snickra" på egen hand
- Nyrenoverad bastulokal med 2 duschar
- Gästlägenhet för maximalt 6 övernattande gäster
- Vävstuga med två vävstolar
- Fyra tvättstugor varav en allergianpassad med tillgång till torkrum och mangel
- Föreningslokal med plats för 40 personer
- Gymlokal med löpband, träningsmaskin, cykel, styrketränningsutrustning. Att använda gymmet kostar 500 kr per hushåll och år.

Ekonomi

Föreningen har god ekonomi och arbetar långsiktigt för att hålla avgifter stabila och fastigheten i bästa möjliga skick. Tack vare de senaste årens låga räntenivå har föreningen haft möjlighet att sänka avgiften. I samband med omförhandlingar av räntan har gett utrymme även för att öka amorteringarna vilket ger en långsiktigt lägre räntekostnad. År 2017 sänktes årsavgifterna med 1,6 % till 740 kronor. Inga höjningar planeras de närmaste två åren. Underhållsfonden uppgår till 8 825 819 kronor vilket bedöms täcka de planerade underhållsåtgärderna. Föreningens månadsavgift är relativt sett något hög, vilket är en effekt av att föreningen valt att inkludera ett större serviceutbud än andra jämförbara föreningar. I avgiften ingår bredband och bredbandstelefon, TV analogt och digitalt, kollektivt bostadsrättstillägg till hemförsäkringen samt värme, vatten och sophämtning.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Balansräkningen konsolideras dels genom avskrivningar uppgående till 2 088 754 kronor (2 088 757 kronor), dels genom avsättningar till underhållsfonden med 850 000 kronor och genom amorteringar på 1 600 000 kronor per år.

Lån

Genomsnittsräntesatsen för föreningen lån är vid årsskiftet 1,59 % (1,47 %). Riksbanken höjde i december 2019 reporäntan till 0,00%. Våra lån är i stor utsträckning bundna fram till 2024. Någon större dragning uppåt på genomsnittsräntan förväntas därför inte. Räntesatserna vid årsskiftet visas i not 17 till balansräkningen. Enligt föreningens räntestrategi ska lånens fördelas på olika löptider och även olika institut för att minska ränterisken.

Placeringar

Föreningen har 4 400 000 (4 100 000) kronor i fastränteplacering hos HSB till en genomsnittsränta på 0,24 % (0,20 %) (not 16).

Avskrivningar samt konsolidering

Föreningens fastigheter är mycket välhållna och det görs årliga avsättningar till underhållsfonden för att hålla fastigheterna i bästa skick. För 2019 uppgår avsättningen till 850 000 kronor. Den planerade årliga avsättningen uppgår till 1 200 000 kronor den kommande femårsperioden. Detta bedöms täcka underhållsåtgärderna enligt föreningens underhållsplan.

På grund av förändrade redovisningsregler 2014, gick föreningen över till linjär avskrivning enligt plan på 120 år, vilket påverkar det redovisade resultat väsentligt. Den årliga avskrivningen uppgår därefter till ca 2 Mkr vilket är en ökning med ca 1,4 mkr. Eftersom avskrivningen är linjär kommer fastighetsavskrivningen att vara oförändrad om inga fastighetsinvesteringar görs. Avskrivningen för inventarier är i år oförändrad beroende på att inga nyinvesteringar i inventarier ägt rum under året.