



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 – skräddarsydd 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.

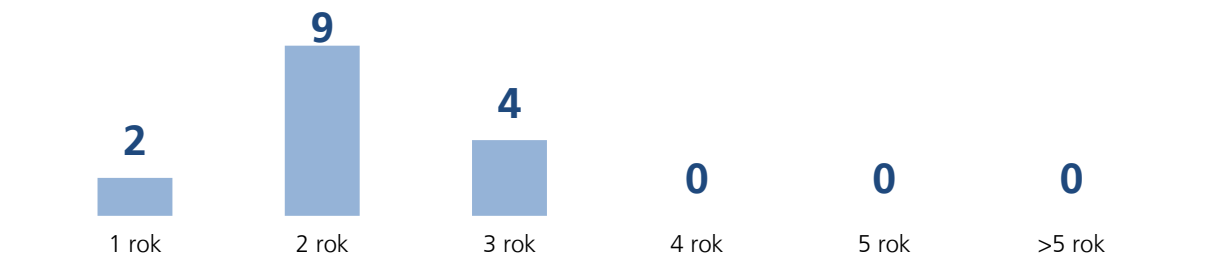
Värdeåret är 1929.

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.

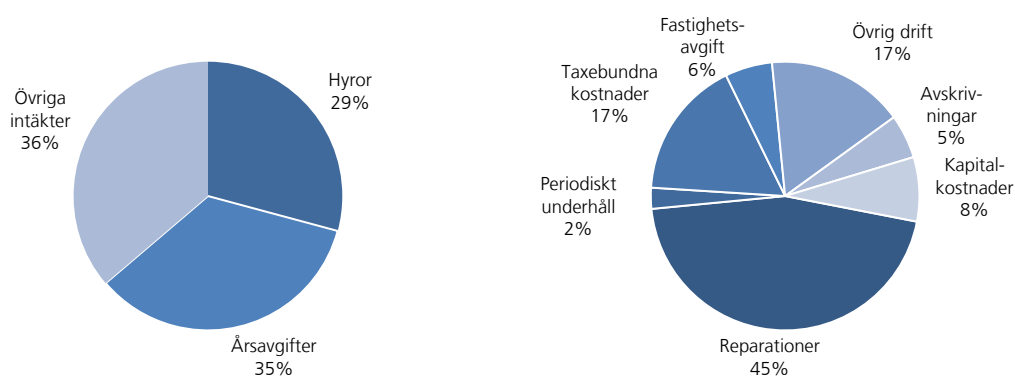
Enligt styrelsens beslut har räntan för två av föreningens tre lån bundits den 2020-12-21. Se mer i noten gällande föreningens lån.

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 ianspråk tas
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	546 000
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	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	92 954
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 I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 694 744 7 191 622	17 772 350 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 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 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

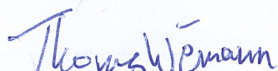
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	9 585	9 600
	Avgifter och hyror	77 180	83 354
		86 765	92 954

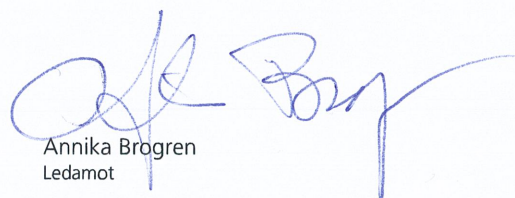
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

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.

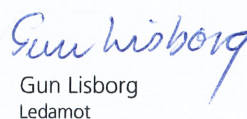
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 3 2021

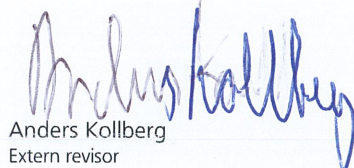

Thomas Welmann
Ordförande


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

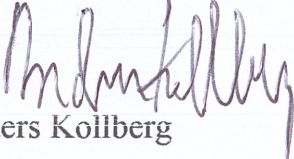
Göteborg den 18 mars 2021

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
Hysesrabatt	0	-26 400	0
Vattenintäkter	13 000	12 936	13 000
Värmeintäkter	45 000	44 844	45 000
Öresutjämning	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