



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Slottsgränden



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 Slottsgränden

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 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2002-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kungsängen GA:13. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård samt sophantering och källsortering.

Styrelsen

Per Olof Osterman	Ordförande
Anne Anita Järvinen Wirell	Vice ordförande
Ellen Kristina Nyberg	Sekreterare
Maud Elisabeth Fornemyr	Ledamot
Agneta Viktoria Krusing	Ledamot
Kurt Erik Owe Grenmark	Suppleant
Nils Filip Håkan Gustavson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	Borev Revision AB
Revisorssuppleant	Suppleant Extern	Borev Revision AB utser egen

Valberedning

Rose-Marie Danckwardt Lillieström
Marie Osterman Hallqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Antal närvarande: 11 medlemmar, varav 4 på plats i Stora salen Samariterhemmet Hotell & konferens samt 7 digitalt via Zoom.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 7:9	2003	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.

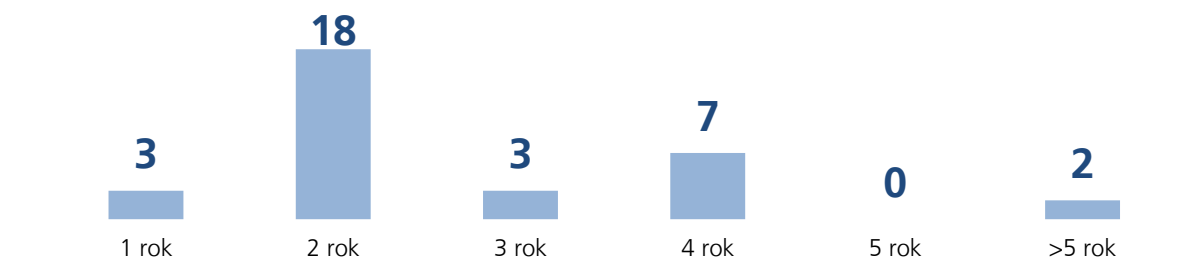
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 m², varav 2 551 m² utgör lägenhetsyta och 1 020 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Försäljning av hjälpmedel	127 m ²	2021-09-30
Trycksaksframställning	95 m ²	2023-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Cykelförråd	
Varmgarage	31 parkeringsplatser
Parkeringsplatser markplan	2 stycken

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte styrsystem hiss	2020	ca 600 tkr
Översyn tak enligt underhållsplan, lagning av plåtdetaljer	2020	
OVK, 2 st lägenheter med vvx samt garage och butiker	2020	
Radonmätning påbörjades i 11 lägenheter v 47. Klar slutet av januari 2021	2020 - 2021	
Klottersanering och anbringande av klotterskydd på stora husets granitgavlar	2020	
Målning trapphus	2019	73 tkr
Tvätt av fasadskivor på utvändiga förråd i trä med påväxt	2019	
Rengöring golv i trapphus	2019	
Nytt torkskåp har installerats och mangelduken bytts ut	2019	
Vid kontroll av taken i enlighet med underhållsplan upptäcks vattenintrång från sedumtaket ner i förråd 252, vilket har åtgärdats	2019	Ca 25 tkr
Planerat underhåll	År	
Översyn golv och räcken (tvätt golv, målning? räcken etc.) loftgångar	2021	
Byte shuntgrupp undercentral	2022	
OVK lägenheter, butiker och garage	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet- och kabel-TV leverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service
Serviceavtal för hiss och garageport	Uppsala Lyftservice AB
Skötsel av avloppssystemet	RELITA
Leverans av vatten, värme och el	Vattenfall
Städning av trapphus	XLNT Allservice
Underhåll av ventilation	Assemblin Ventilation AB
Källsortering	Returpappercentralen
Sophantering	Uppsala Kommun, Va. och Avfallskontoret
Sortering av tidningar och pappförpackningar	Returpappercentralen
Skötsel av GA:13 gemensamt med Brf Kungsbävern	Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB
Nyckelservice	Certego
Försäkringsförmedling	Bolander & Co

Föreningens ekonomi

Kostnaderna för föreningens låneräntor har sjunkit kraftigt under senare år vilket bidragit till en god ekonomi och möjlighet att öka amorteringstakten. Under året har 550 tkr amorterats. Ett lån på 7,5 Mnrk förföll den 25 augusti och styrelsen accepterade Swedbanks erbjudande om bindning av nytt lån på 10 år med ränta 1.52 %. Årsavgifterna sänktes från 1 januari med 5 procent för att den goda ekonomin ska komma medlemmarna mer direkt tillgodo. Detta har inneburit en årlig intäktsminskning på ca 80 tkr.

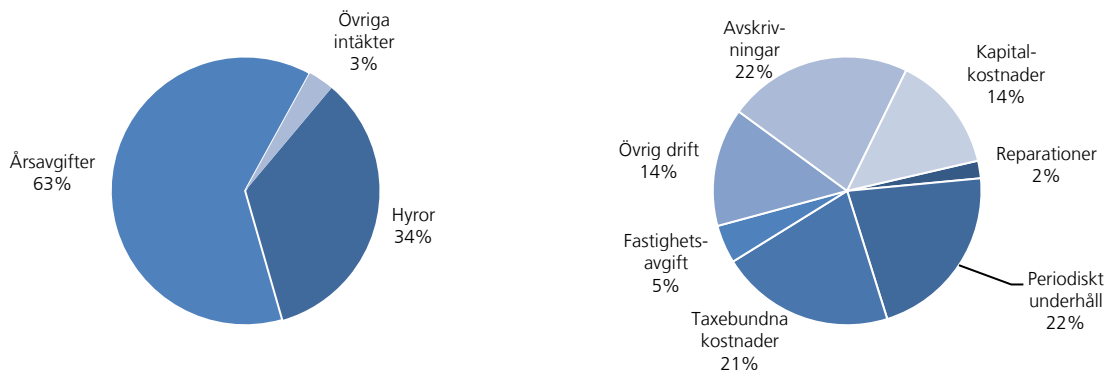
Den stora utgiften på omkring 600 tkr för renovering av hissen har klarats bra p g a föreningens goda likviditet och något sänkt ambition jämfört med föregående år rörande amorteringstakten.

Föreningen beviljade de två butikerna Vobis respektive Just Nu hyresrabatt 50 procent under kvartal två. För detta beviljades statligt stöd motsvarande halva rabatten varför föreningens kostnad blev 25 tkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 558 746	2 092 746
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 425 406	2 538 161
Finansiella intäkter	1 733	2 067
Ökning av kortfristiga skulder	2 783	0
	2 429 922	2 540 228
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 718 693	1 361 547
Finansiella kostnader	382 894	411 687
Ökning av kortfristiga fordringar	3 604	58 232
Minskning av långfristiga skulder	550 000	1 150 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	92 763
	2 655 191	3 074 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 333 477	1 558 746
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-225 270	-534 000

*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

Hissen har vållat stora problem genom åren med periodvis ideliga stopp och servicebehov. 2018 kostade reparationerna 100 tkr och 2019 över 60 tkr. Styrelsen accepterade i december 2019 en offert från Uppsala Lyftservice innehållande byte av styrsystem med ny teknik och med behållande av den hydrauliska hissens korg, gejdrar, linor och dörrpartier och med 6 års garanti och fri service. Arbetet genomfördes jan-februari med ca tre veckors avstängning av hissen. Hissen har fungerat utan anmärkning därefter. Kostnad totalt inklusive installation av nytt brandlarm i hissen och besiktningar blev omkring 600 tkr.

I enlighet med underhållsplanen har Andréassons Plåtarbeten AB utfört en översyn av de bägge husens tak. Dessa befanns vara i gott skick men det fanns rostskador på de fyra rören för avloppsventilation på gårdshuset och åldersrelaterade skador på fem rör för avloppsventilation på huvudbyggnaden. Skadorna lagades. Målning, som anges i underhållsplanen 2020, av befintliga hänggrännor och stuprör i alozink är inget som Andréassons rekommenderar.

Fastighetsägarna Service har genomfört en kostnadsfri fastighetsbesiktning. Protokoll har levererats. Besiktningsmannen sammanfattar att "huset är i väldigt bra skick." Rengöring av loftgångar och balkonger rekommenderas med högtryckstvätt för att undvika algbildning, som i sin tur kan leda till frostsprängning. Fönster och dörrar är i gott skick.

OVK har genomförts enligt plan av Upplands Ventilationstjänst i 2 lägenheter samt butiker och garage och med godkänt resultat.

Radonmätning påbörjades i 11 lägenheter v 47. Klar slutet av januari 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	625	573	625
Hyror/m ² hyresrättsyta	401	392	379	365
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 251	8 467	8 917	9 113
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	22	23
Värmekostnad/m ² totalyta	72	78	79	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	22	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	115	153	166
Soliditet (%)	70	70	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-274	167	-52	54
Nettoomsättning (tkr)	2 300	2 423	2 278	2 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 551 m² bostäder och 1 020 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	50 130 000	0	0	50 130 000
Fond för yttre underhåll	1 171 907	261 151	-150 081	1 060 837
S:a bundet eget kapital	51 301 907	261 151	-150 081	51 190 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	444 114	-261 151	317 075	388 189
Årets resultat	-274 448	-274 448	-166 994	166 994
S:a fritt eget kapital	169 665	-535 599	150 081	555 184
S:a eget kapital	51 471 572	-274 448	0	51 746 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-274 448
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	705 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 151
summa balanserat resultat	169 665
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	591 649
att i ny räkning överförs	761 314

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	2 300 444	2 423 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 962	114 899
Summa rörelseintäkter		2 425 406	2 538 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 579 054	-1 247 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 572	-84 466
Personalkostnader	Not 6	-59 067	-30 022
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 000	-600 000
Summa rörelsekostnader		-2 318 693	-1 961 547
RÖRELSERESULTAT		106 713	576 614
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 733	2 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 894	-411 687
Summa finansiella poster		-381 161	-409 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 448	166 994
ÅRETS RESULTAT		-274 448	166 994

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	71 722 992	72 322 992
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 722 992	72 322 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 722 992	72 322 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	718 837	743 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 569	48 790
Summa kortfristiga fordringar		768 466	791 825
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		629 457	827 764
Summa kassa och bank		629 457	827 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 397 923	1 619 588
SUMMA TILLGÅNGAR		73 120 914	73 942 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 130 000	50 130 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 171 907	1 060 837
Summa bundet eget kapital		51 301 907	51 190 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		444 114	388 189
Årets resultat		-274 448	166 994
Summa fritt eget kapital		169 665	555 184
SUMMA EGET KAPITAL		51 471 572	51 746 021
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 357 404	13 831 000
Summa långfristiga skulder		18 357 404	13 831 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 691 000	7 767 404
Leverantörsskulder		124 509	144 283
Skatteskulder		17 234	12 753
Övriga skulder		215 075	195 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	244 120	246 017
Summa kortfristiga skulder		3 291 938	8 365 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 120 914	73 942 580

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 514 789	1 594 507
Hyror lokaler momspliktiga	408 857	399 597
Hyror parkering moms	8 760	6 570
Hyror garage moms	147 700	153 390
Hyror parkering	8 760	8 760
Hyror garage	261 090	260 400
Hysesrabatt	-50 607	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 100	0
Öresutjämning	-6	38
	2 300 444	2 423 262

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	25 303	0
Övriga intäkter	99 659	114 899
	124 962	114 899

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 663	43 050
	Fastighetsskötsel beställning	2 282	990
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 330	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 594	14 967
	Snöröjning/sandning	2 142	6 732
	Städning entreprenad	47 668	46 750
	Städning enligt beställning	0	7 087
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 380	0
	Hissbesiktning	5 076	2 119
	Myndighetstillsyn	3 410	0
	Gemensamma utrymmen	1 211	0
	Sophantering	7 362	10 977
	Gård	13 226	88 491
	Serviceavtal	12 539	5 377
	Förbrukningsmateriel	83	3 419
	Teleport/hissanläggning	2 290	2 257
	Brandskydd	0	3 075
		173 254	235 291
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 963	0
	Entré/trapphus	2 775	2 476
	Lås	5 127	0
	Ventilation	8 012	0
	Elinstallationer	2 701	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 710
	Hiss	14 129	55 497
	Tak	14 126	18 600
	Mark/gård/utemiljö	4 305	8 208
	Garage/parkering	0	2 856
	Skador/klotter/skadegörelse	1 620	1 578
		58 757	90 925
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	28 900
	Entré/trapphus	0	73 125
	Ventilation	0	18 247
	Hiss	577 750	0
	Tak	0	6 710
	Fasad	6 519	23 099
		584 269	150 081
	Taxebundna kostnader		
	El	75 354	78 602
	Värme	256 688	278 982
	Vatten	95 227	79 708
	Sophämtning/renhållning	140 022	140 172
		567 291	577 465
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 209	37 591
	Kabel-TV	33 938	33 086
		71 147	70 677
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	124 337	122 621
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 579 054	1 247 059

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 837	919
	Tele- och datakommunikation	1 959	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 640	10 271
	Föreningskostnader	1 631	8 897
	Styrelseomkostnader	700	0
	Fritids- och trivselkostnader	150	790
	Förvaltningsarvode	57 126	56 258
	Administration	1 339	2 261
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		80 572	84 466
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 000	30 450
	Sociala kostnader	10 067	-428
		59 067	30 022
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	600 000	600 000
		600 000	600 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 706 325	77 706 325
	Utgående anskaffningsvärde	77 706 325	77 706 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 383 333	-4 783 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-600 000	-600 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 983 333	-5 383 333
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 722 992	72 322 992
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 050 000	9 050 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 400 000	46 400 000
	Taxeringsvärde mark	27 318 000	27 318 000
		73 718 000	73 718 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	7 718 000	7 718 000
		73 718 000	73 718 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 686	33 686
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 686	33 686
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 686	-33 686
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 686	-33 686
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	14 817	12 052
	Klientmedel hos SBC	704 020	730 983
		718 837	743 035

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen intäkt Brf Kungsbävern	49 569	48 790
		49 569	48 790

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 060 837	799 686
	Reservering enligt stadgar	261 151	261 151
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-150 081	0
	Vid årets slut	1 171 907	1 060 837

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,220 %	5 050 000	5 150 000	2024-09-25
Swedbank	1,900 %	6 140 000	6 340 000	2026-01-23
Swedbank	0,629 %	2 391 000	2 641 000	Rörligt
Swedbank	1,520 %	7 467 404	7 467 404	2030-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		21 048 404	21 598 404	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 691 000	-7 767 404	
		18 357 404	13 831 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 548 404 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 521 000	28 521 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	7 500	3 750
Sociala avgifter	2 357	1 178
Ränta	46 113	60 972
Avgifter och hyror	188 151	180 117
Upplupna kostnader	0	0
	244 120	246 017

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätningen har slutförts som planerat och detektorerna från de 11 lägenheterna har insänts till Eurofins för mätning den 26 januari 2021.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 24/3 2021



Per Olof Osterman
Ordförande



Anne Anita Järvinen Wirell
Vice ordförande



Ellen Kristina Nyberg
Sekreterare



Maud Elisabeth Fornemyr
Ledamot



Agneta Viktoria Krusing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottsgränden, org.nr 769609-1169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottsgränden för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slottsgränden för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 mars 2021



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

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