

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Slottsskogsälvan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Sofia Harrysson	Ordförande
Jonathan Eklund	Ledamot
Valdemar Emanuelsson	Ledamot
Agnes Larsson	Ledamot
Kristin Walldén	Ledamot

Henrik Mikael Alexander Kadziolka	Suppleant
Engla Matilda Lifsten	Suppleant
Johan Lars Tomas Strååt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Philip Jonsson
Erika Torvaldsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kungsladugård 82:12	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

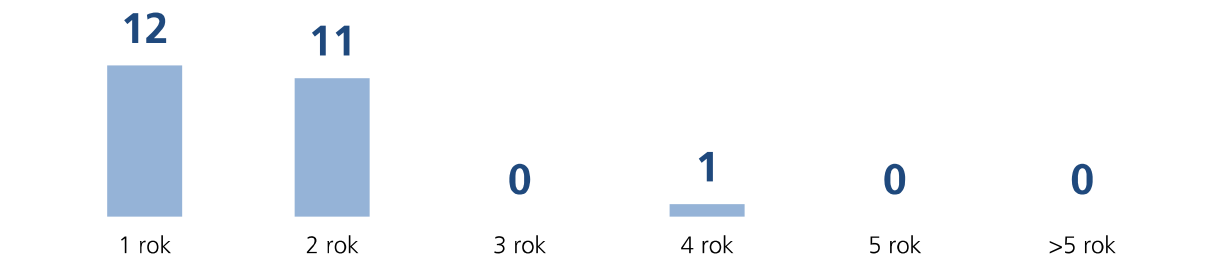
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 164 m², varav 1 093 m² utgör boyta och 71 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	26 m ²	2025-04-30
Lager	15 m ²	Löpande 3 mån
Hyreslägenhet	52 m ²	Löpande

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förundersökning fukt i källare A,B	2022	
Spolning och filmning av dräneringsrör utanför a,b och brunn vid trappan		
Renovering av fasader	2021	Målning av fasader, fönster, mm
Rensning ventilationskanaler	2020	
Installation badrumsfläktar	2020	
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2020	Godkänd
Förundersökning byggnation Råvind	2020	
Förundersökning fukt i källare A, B	2019	
Dränering mot gård	2018	
Spolning, filmning av avloppsstam i under bottenplattan	2018	
Relining avloppsstammar bottenplatta	2018	
Planerat underhåll	År	
Dränering, kompletterande arbeten mot gården	2022	
Fixa till cykelrum	2023	
Injustering och renovering värmesystem	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	2023-12-31

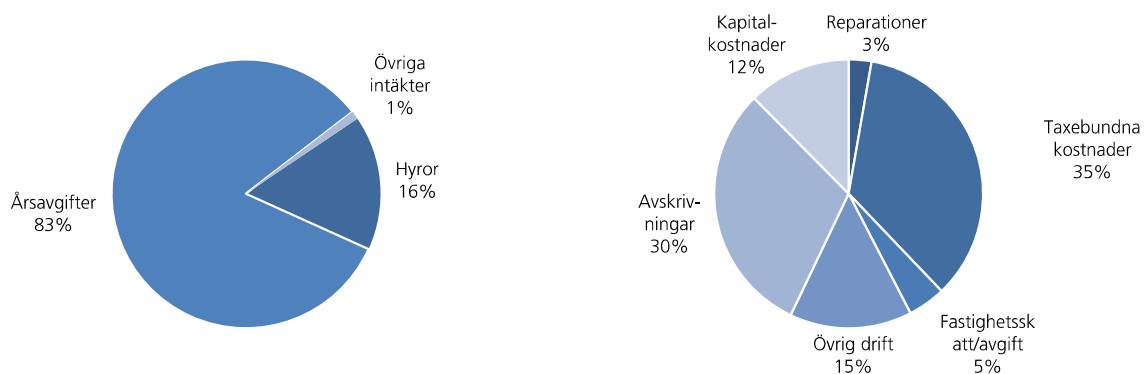
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.
Under år 2022 var årsavgifterna oförändrade mot året innan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	580 679	1 231 634
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	979 943	973 560
Finansiella intäkter	2 716	82
Minskning kortfristiga fordringar	0	32 692
Ökning av kortfristiga skulder	47 075	0
	1 029 734	1 006 334
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	556 862	1 449 934
Finansiella kostnader	121 040	122 527
Ökning av kortfristiga fordringar	53 155	0
Minskning av långfristiga skulder	6 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 828
	737 557	1 657 289
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	872 856	580 679
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	292 177	-650 955

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från nov 2021 till mars 2022 sålde och flyttade fyra som var med i föreningens styrelse. Under höst 2021 avgick kassören. Kvar i styrelsen var vi tre som bodde kvar. De möten som vi hade efter mars 2022 hade vi ordföranden via länk.

I styrelsen 22/23 är sex personer helt nya, en har varit med i styrelsen ett år tidigare, en har varit med sen ombildningen 2014.

Under våren 2022 började vi nysta i fuktproblemet. Genom vän fick vi kontakt med betongingenjör som var och tittade på vår källare och utomhus. Att fukten beror på bottenplattan kunde dementeras. Ingenjören trodde att stupröret kunde vara trasigt. 2022 05 hyrde vi inspektionskamera och filmade. Stupröret var helt men det var slam 7-8 meter i röret utmed b-a.

2022 07 kom kraftigt sommarregn, det tränger in vatten i källaren, vi kunde moppa upp vatten. 2022 08 kom ännu mer kraftigt sommarregn. 8 L vatten moppas upp. Dagen efter märker vi att det hade kommit upp jord från inspektionsbrunnen mellan b och a och från brunnen vid trappan utanför cykelrummet. Där var även stopp och vattensamling. Vi ringer spolningsfirma och rådfråga, vi avvaktade med dem. Vi skyfflade bort jord.

2022 08 Hällesåkers var här och slamsög och filmade. Dräneringen var vattenfylld/bakfall vid brunnen utanför cykelrummet. Utöver det såg dräneringen bra ut. De trodde att felet kunde var inne i huset med för smala/ dåligt dimensionerade brunnar. De föreslog en annan utredning där man ser över spill och dagvatten i hela källaren för att utesluta eller hitta fel.

Från 2022 08 till 2022 10 04 hade vi kontakt med projektledare från SBC, men kontakten bröts och kontakten återupptogs ej trots våra kontaktförsök. Under höst 2022 hade vi även kontakt med betongingenjören.

Under hösten 2022 har vi fått reda på att dräneringsfirman UMF som dränerade 2018 har gått i konkurs. Genom vårt försäkringsbolag har vi fått veta att vi kan få ersättning via Umfs ansvarsförsäkring. I offerten står att arbetet utförs enligt ABT06. När det gör det ska de ha tecknat en ansvarsförsäkring.

2022 11 tog vi kontakt med Hällersåkers och pratade om undersökningen spill och dagvatten, mäta grundvattennivåer. Vi pratade om hur regnvattnet och fukten betar sig här, vad man kommit fram till efter spolningen och filmningen. Under samtalet kom vi fram till att vi avvaktar med undersökningen som föreslagits. Troligt är felet i dräneringen. Vattensamling på ett drän tyder på en svacka = behöver rätas upp. Hällersåkers rekommenderade dräneringsfirman PEAB och platschef Fredrik Magnusson.

2022 11 var PEAB Fredrik Magnusson här och tittade på källaren och utomhus. Vi frågade om pris på att gräva upp.

En i föreningen arbetar med offerter i byggbranschen. Han har fått titta på UMfs offert. Även fått jämföra PEABs med andra dräneringsföretag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	778	778	764
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 063	1 063	1 008	1 001
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 594	9 012	9 012	9 012
Elkostnad/m ² totalyta	23	16	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	162	148	99	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	52	42	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	105	101	126
Soliditet (%)	77	77	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-896	8	64
Nettoomsättning (tkr)	977	973	966	948

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 093 m² bostäder och 71 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	33 575 564	0	0	33 575 564
Upplåtelseavgifter	981 449	0	0	981 449
Fond för yttre underhåll	553 625	300 000	-935 000	1 188 625
S:a bundet eget kapital	35 110 638	300 000	-935 000	35 745 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 353 916	-300 000	38 852	-2 092 768
Årets resultat	7 429	7 429	896 148	-896 148
S:a fritt eget kapital	-2 346 487	-292 571	935 000	-2 988 916
S:a eget kapital	32 764 151	7 429	0	32 756 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	7 429
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 053 916
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-2 346 487

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-2 346 487**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	976 771	972 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 172	657
Summa rörelseintäkter		979 943	973 560

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-481 864	-1 315 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 998	-130 489
Personalkostnader	Not 6	-4 000	-4 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 329	-297 329
Summa rörelsekostnader		-854 190	-1 747 263

RÖRELSERESULTAT

125 753 **-773 703**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 716	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 040	-122 527
Summa finansiella poster		-118 324	-122 445

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

7 429 **-896 148**

ÅRETS RESULTAT

7 429 **-896 148**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	41 513 919	41 811 248
Summa materiella anläggningstillgångar	41 513 919	41 811 248
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 513 919	41 811 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	13 601	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	912 724	580 993
Summa kortfristiga fordringar	926 325	580 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	926 325	580 993
SUMMA TILLGÅNGAR	42 440 244	42 392 240

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 557 013	34 557 013
Fond för yttre underhåll	Not 10	553 625	1 188 625
Summa bundet eget kapital		35 110 638	35 745 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 353 916	-2 092 768
Årets resultat		7 429	-896 148
Summa fritt eget kapital		-2 346 487	-2 988 916
SUMMA EGET KAPITAL		32 764 151	32 756 722
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	5 500 000
Summa långfristiga skulder		0	5 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 393 500	3 900 000
Leverantörsskulder		32 752	50 015
Skatteskulder		82 972	76 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	166 869	108 971
Summa kortfristiga skulder		9 676 093	4 135 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 440 244	42 392 240

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	811 366	811 366
Hyror bostäder	72 618	72 618
Hyror lokaler	57 206	56 004
Hyror parkering	28 800	32 900
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Öresutjämning	20	16
	976 771	972 903

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 172	657
	3 172	657

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	20 215	18 501
	Gemensamma utrymmen	749	0
	Gård	3 814	1 110
	Serviceavtal	0	1 250
	Förbrukningsmateriel	0	2 359
	Brandskydd	0	26 000
		24 778	49 220
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 474	0
	Entré/trapphus	6 323	0
	Lås	5 804	0
	Elinstallationer	3 061	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 227	0
		26 889	0
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	935 000
		0	935 000
	Taxebundna kostnader		
	El	26 621	18 576
	Värme	188 182	171 816
	Vatten	48 189	60 470
	Sophämtning/renhållning	79 786	0
		342 777	250 862
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 392	21 078
	Kabel-TV	21 682	20 660
		43 074	41 738
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	44 346	38 626
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	481 864	1 315 446

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	2 951
	Inkassering avgift/hyra	1 070	4 049
	Revisionsarvode extern revisor	4000	17 681
	Föreningskostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	41 248	40 368
	Administration	13 085	18 595
	Konsultarvode	10 207	46 844
		70 998	130 489

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått*		
	Styrelse och internrevisor	4 000	4 000
		4 000	4 000

*Arvode ej uttaget på 3 år

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	297 329	297 329
		297 329	297 329

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 042 825	44 042 825
	Utgående anskaffningsvärde	44 042 825	44 042 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 231 577	-1 934 249
	Årets avskrivningar enligt plan	-297 329	-297 329
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 528 906	-2 231 577
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 513 919	41 811 248
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 309 952	14 309 952
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 731 000	18 093 000
	Taxeringsvärde mark	15 858 000	15 068 000
		38 589 000	33 161 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	32 800 000
	Lokaler	789 000	361 000
		38 589 000	33 161 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	38 719	314
	Klientmedel hos SBC	152 151	268 616
	Fordringar kreditfakturor	1 149	0
	Räntekonto hos SBC	720 705	312 063
		912 724	580 993

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 188 625	900 000
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-935 000	-11 375
	Vid årets slut	553 625	1 188 625

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,750 %	2 593 500	2 600 000	2023-01-09
Handelsbanken	1,260 %	3 500 000	3 500 000	2023-04-30
Handelsbanken	3,390 %	1 300 000	1 300 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,090 %	2 000 000	2 000 000	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 393 500	9 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 393 500	-3 900 000	
		0	5 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 361 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar* *Varav 3 411 000 i eget förvar	17 325 000	17 325 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Värme	25 352	0
Extern revisor	18 000	14 000
Arvoden	12 000	8 000
Ränta	23 669	12 190
Avgifter och hyror	87 848	74 781
	166 869	108 971

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att åtgärda fuktproblemet kommer att fortgå tills det är löst.

En i föreningen har familjemedlem som arbetar som projektledare i företaget PE Teknik & Arkitektur. Peter Andersson heter han, 2023 01 var han här och kollade in källaren och utomhus. Nu funderar han tillsammans med sina erfarna kollegor på hur vatten kan ledas bort på bästa sätt, hur fuktproblemet ska lösas.

Plan att sälja hyreslägenheten.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Sofia Harrysson
Ordförande

Jonathan Eklund
Ledamot

Valdemar Emanuelsson
Ledamot

Agnes Larsson
Ledamot

Kristin Walldén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slottskogsälvan, org.nr 769625-2506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottskogsälvan för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlsgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Delta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.



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 Brf Slottskogsälvan för år 2022 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 behandling av föreningens 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2021 hölls i enlighet med 6 kap. 9§ lagen om ekonomiska föreningar.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	811 000	811 366	811 000
Hyror bostäder	72 000	72 618	72 000
Hyror lokaler	57 000	57 206	56 000
Hyror parkering	32 000	28 800	32 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 762	0
Öresutjämning	0	20	0
Övriga intäkter	0	3 172	0
	972 000	979 943	971 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-21 000	-20 215	-18 000
Gemensamma utrymmen	0	-749	0
Gård	-2 000	-3 814	0
Serviceavtal	-2 000	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-4 000
	-28 000	-24 778	-24 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-8 000	0	-8 000
Hyseslägenheter	0	1 149	0
Tvättstuga	-16 700	-2 474	0
Entré/trapphus	0	-6 323	0
Lås	0	-5 804	0
Elinstallationer	0	-4 210	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 227	0
	-24 700	-26 889	-8 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-340 000
Tvättstuga	-200 000	0	0
	-200 000	0	-340 000
Taxebundna kostnader			
El	-29 000	-26 621	-15 000
Värme	-190 000	-188 182	-175 000
Vatten	-67 000	-48 189	-70 000
Sophämtning/renhållning	0	-79 786	-33 000
	-286 000	-342 777	-293 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-21 392	-31 000
Kabel-TV	-23 000	-21 682	-22 000
	-47 000	-43 074	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 000	-44 346	-39 000
	-46 000	-44 346	-39 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-938	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 070	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	14 000	-18 000
Föreningskostnader	0	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-41 248	-21 000
Administration	-10 000	-13 085	-5 000
Konsultarvode	0	-10 207	0
	-78 000	-52 998	-47 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-6 000	8 000	-5 000
	-6 000	8 000	-5 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-298 000	-297 329	-298 000
	-298 000	-297 329	-298 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 013 700	-824 190	-1 107 000
RÖRELSERESULTAT	-41 700	155 753	-136 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 642	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Övriga ränteintäkter	0	39	0
Låneräntor	-323 000	-120 354	-115 000
Räntekostnader skattekonto	0	-376	0
Övriga räntekostnader	0	-310	0
	-323 000	-118 324	-115 000
RESULTAT	-364 700	37 429	-251 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se