



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottskogsledet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 10:4	1984	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1997

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 3 521 kvm och 5 lokaler om 545 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4066 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Eric Carlsson	Ordförande
Staffan Gustav Åberg	Styrelseledamot
Torbjörn Tage Mikael Eriksson	Styrelseledamot
Per Alexander Sjöberg	Styrelseledamot
Sverker Lundahl	Styrelseledamot
Peter Olsson	Suppleant
Maria Helena Allerholm	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad revisor KPMG AB
Hans Gunnar Hallberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2027.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Godkänd OVK
Målning utsida markplan
Målning trappuppgång Olivedalsgatan 2
Energideklaration
- 2022** ● Sotning
Källargång målning
Taket har inspekterats samt fogats
Nya tvättmaskiner
Relining rör under tvättstugan
Spolning och filmning av rör
- 2019** ● Loftgång bjälklag och yttervägg renoverades
Golvet loftgång samt nytt räcke
- 2018** ● Porttelefon
Omputsning och målning av innerfasad
Ommålning av tak
- 2017** ● Sättningskontroll
Omputsning av fasad
- 2016** ● Fasadrenovering och tak-målning
Fönster
- 2014** ● Nyinstallation hiss
- 2013** ● Byte av ventiler och termostater
Telia fibernät installeras
Provtryckning och reparation av eldstäder och rökkanaler
- 2012** ● Partiell grundförstärkning/Injektering med Eurobor

Planerade underhåll

2024 ● Målning trappuppgång ÖH 25 A och B (genomfördes Q1 2024)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nordenskiöldsgatan Sopsug samt Övre Husargatan Samfällighet, med en andel på %. Samfälligheten förvaltar sopsugen samt innergården. Andelstalen är 7.09% samt 11.71%..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Nettoomsättningen var 3.3mkr under året, 20% högre än tidigare år, främst drivet av den avgiftshöjning (25%) som genomfördes i början av verksamhetsåret. Något som genomfördes för att proaktivt möta det högre ränte- och kostnadsläget.

Övriga rörelseintäkter var högt på 889kkr, vilket förklaras av försäkringsersättningar som var direkt kopplade till en vattenskada som åtgärdades under året.

Kostnaderna ökade jämfört med 2022 men driftkostnaderna exklusive reparation/periodisk underhåll minskade kostnaderna med 8%, i huvudsak som en funktion av lägre taxebundna kostnader. Kostnaderna kopplade till vattenskadorna kompensades av försäkringsersättning och under året målades markplan ut mot gatan samt trappuppgången på Olivedalsgatan 2. Rörelseresultatet (efter avskrivningar) blev 668kkr, vilket var en förbättring mot 2022 (82kkr), vilket främst förklaras av den höjda avgiften.

Räntekostnaderna ökade markant under året, drivet av de högre marknadsräntorna. I snitt hade föreningen en ränta på 2.7% under 2023, vilket kan jämföras mot 1.3% under 2022. Detta tog nettoresultatet till negativt 524kkr för 2023 (-493kkr 2022). Justerar man för de ej kassaflödespåverkande avskrivningarna var resultatet positivt 183kkr (207kkr).

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Skulden (44.5mkr) är fortsatt hög, även om den är ned 12.4mkr (-22%) sen 2019, den minskningen är ett resultat av det kapitaltillskott som genomfördes 2020. Den relativt höga skulden innebär inte bara höga räntekostnader utan även en högre räntekänslighet, då nästan 60% av lånen löper på rörlig ränta. Detta är ett medvetet beslut som tagits när tidigare lån löpt ut. Målsättningen över tid är att ha en högre andel bundna lån. Vi inväntar dock ett mer gynnsamt klimat vad gäller långräntorna. Fram till dess balanserar vi den ökade räntekänsligheten med att hålla en extra hög likviditet (runt 1mkr).

Föreningens lån per bostadsrättsyta var 12,772kr i slutet av 2023. Lån per totalyta var 10,923kr, där ser man lånen i relation till fastighetens totala yta, vilket inkluderar 5st butikslokaler samt en hyresrätt. Dessa lokaler genererar ett kassaflöde till föreningen. Nettolån per totalyta var 10,417kr, där justeras dessutom lånen med avseende på både kassan (1.2mkr) samt reverser (0.8mkr), vilket kan ge en kompletterande bild av föreningens skuldsättningen.

År	2019	2020	2021	2022	2023
Lån / bostadsrättsyta	16,303	16,231	12,942	12,764	12,772
Lån / totalyta	13,997	13,936	11,112	10,959	10,923
Nettoskuld* / totalyta	13,842	13,736	10,579	10,481	10,417

* Nettoskuld = räntebärande skulder minus kassa samt reverser

Under 2023 pausade vi amorteringen av två skäl. Dels på grund av att finansiera behovet av ommålning av trapphus/markplan utsida samt stärka likviditeten ytterligare för att parera den generellt ökade osäkerhetsnivån. Vi planerar att återgå till amortering under Q2 2024.

Det egna kapitalet är 728kkr vilket kan framstå som lågt men kan delvis förklaras av att fastighetens värde är bokfört till 44mkr. Det bokförda värdet av fastigheten motsvarar strax under 11,000kr/kvm. En nivå som är betydligt lägre än taxeringsvärdet samt ett rimligt antaget marknadsvärde av fastigheten. Hade fastigheten bokförts till taxeringsvärdet hade det egna kapitalet varit ca: 80mkr högre, allt annat lika. Hade man använt marknadsvärdet av fastigheten skulle EK vara ännu högre.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25%.

Övriga uppgifter

Godkänd OVK i början av året.

Fastigheten energideklarerades och uppvisade god energiprestanda jämfört med liknande fastigheter.

Ombyggnader och renoveringar inom lägenheter har fått tydligare regler.

Åtgärderna efter läckaget sommaren 2023 då tre våningsplan drabbades slutfördes.

Ommålning av portar och fönster i gatuplan. Portarna fick nu en klädsam grön färg.

Ett mindre läckage drabbade två lägenheter under sensommaren. Läckaget uppstod i samban med spolning för att lösa upp ett stopp avloppsstammen.

Ommålning av trapphuset på Olivedalsgatan - resultatet blev ett fräscht och fint trapphus.

Föreningsstämman i maj kunder hållas utomhus i skönt väder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 293 027	2 739 670	2 839 767	2 749 618
Resultat efter fin. poster	-523 972	-492 764	-224 626	-105 115
Soliditet (%)	2	3	3	-
Yttre fond	1 233 941	1 052 414	720 415	447 000
Taxeringsvärde	124 910 000	124 910 000	123 478 000	123 478 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	750	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 722	12 764	12 942	16 231
Skuldsättning per kvm totalyta	10 923	11 041	11 195	14 039
Sparande per kvm totalyta	106	99	129	195
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	28	16	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	102	95	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	21	19	15
Energikostnad per kvm totalyta	133	152	130	109
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets nettoresultat var -524kkr. Det inkluderar dock 707kkr i ej kassaflödespåverkande avskrivningar. Justerar man för detta var resultatet +183kkr. Därutöver togs kostnader på 546kkr under året (netto efter försäkringsutbetalningar) för reparationer och planerat underhåll, så som exempelvis målning av husets utsida på markplan samt ett trapphus. Räntekostnaderna ökade med 629kkr, jämfört med 2022, till 1.2mkr, vilket också vägde på resultatet.

Även om skulden kommit ned betydligt över de senaste åren så är det styrelsens uppfattning är att den är fortsatt för hög och föreningen kommer därför fokusera på att få ned skulden framöver.

Med nuvarande förutsättningar, så som ränteläge och avgiftsnivå, så är det styrelsens uppfattning att föreningen har goda möjligheter att årligen amortera runt 500,000kr samt kunna finansiera framtida ekonomiska antaganden

Finansiering av framtida ekonomiska antaganden kan exempelvis ske genom avgiftshöjningar, ytterligare kostnadsreduktion, pausad amortering, upptagande av nya lån, kapitaltillskott och/eller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	15 998 547	-	-	15 998 547
Upplåtelseavgifter	5 052 458	-	-	5 052 458
Fond, yttre underhåll	1 052 414	-193 203	374 730	1 233 941
Balanserat resultat	-20 358 991	-299 561	-374 730	-21 033 282
Årets resultat	-492 764	492 764	-523 972	-523 972
Eget kapital	1 251 664	0	-523 972	727 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 658 552
Årets resultat	-523 972
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-374 730
Totalt	-21 557 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	247 397
Balanseras i ny räkning	-21 309 857

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 293 027	2 739 670
Övriga rörelseintäkter	3	889 275	422 139
Summa rörelseintäkter		4 182 302	3 161 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 622 176	-2 175 414
Övriga externa kostnader	9	-131 007	-140 758
Personalkostnader	10	-53 759	-63 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 992	-699 968
Summa rörelsekostnader		-3 513 934	-3 079 862
RÖRELSERESULTAT		668 368	81 946
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 038	8 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 213 378	-583 564
Summa finansiella poster		-1 192 341	-574 710
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-523 972	-492 764
ÅRETS RESULTAT		-523 972	-492 764

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	43 727 296	44 434 288
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 727 296	44 434 288
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	146 560	146 560
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 560	146 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 873 856	44 580 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		839 824	908 385
Övriga fordringar	15	1 030 530	909 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	43 081	0
Summa kortfristiga fordringar		1 913 435	1 817 738
Kassa och bank			
Kassa och bank		208 178	203 797
Summa kassa och bank		208 178	203 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 121 613	2 021 535
SUMMA TILLGÅNGAR		45 995 469	46 602 384

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		12 500 000	12 500 000
Medlemsinsatser		8 551 005	8 551 005
Fond för yttre underhåll		1 233 941	1 052 414
Summa bundet eget kapital		22 284 946	22 103 419
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 033 282	-20 358 991
Årets resultat		-523 972	-492 764
Summa ansamlad förlust		-21 557 254	-20 851 755
SUMMA EGET KAPITAL		727 692	1 251 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 804 763	18 146 996
Övriga långfristiga skulder		61 000	0
Summa långfristiga skulder		11 865 763	18 146 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 607 496	26 413 267
Leverantörsskulder		172 398	146 970
Skatteskulder		13 534	10 773
Övriga kortfristiga skulder		92 853	167 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	515 733	465 579
Summa kortfristiga skulder		33 402 014	27 203 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 995 469	46 602 384

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	668 368	81 946
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	706 992	699 968
	1 375 360	781 914
Erhållen ränta	21 038	8 854
Erlagd ränta	-1 177 513	-583 564
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 885	207 205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 751	-60 810
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 803	-9 015 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 832	-8 868 928
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	125 000	547
Amortering av lån	-273 004	-622 051
Depositioner	61 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-87 004	-621 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	126 828	-9 490 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 104 170	10 594 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 230 999	1 104 170

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slottskogsledet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,44 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 619 312	2 095 423
Hysesintäkter bostäder	41 520	37 110
Hysesintäkter lokaler, moms	623 620	594 468
Dröjsmålsränta	543	0
Pantsättningsavgift	4 200	12 660
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämning	-2	9
Summa	3 293 027	2 739 670

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	13 844
Elstöd	18 215	0
Övriga intäkter	1 700	31 867
Försäkringsersättning	860 764	368 117
Återbäring försäkringsbolag	8 596	8 311
Summa	889 275	422 139

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	40 776	39 655
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 282	10 338
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 141	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 031	1 248
Städning enligt avtal	51 457	51 543
Sotning	0	19 522
Hissbesiktning	2 888	2 637
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 371	23 637
Myndighetstillsyn	18 377	0
Gårdkostnader	6 669	5 572
Gemensamma utrymmen	23 269	0
Serviceavtal	23 545	23 051
Förbrukningsmaterial	5 245	1 108
Summa	202 051	178 310

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	5 721
Bostadsrättslägenheter	8 556	0
Hyseslokaler	0	6 728
Tvättstuga	1 171	13 867
Trapphus/port/entr	29 251	5 357
Källarutrymmen	20 756	30 142
Dörrar och lås/porttele	59 153	36 610
Övriga gemensamma utrymmen	26 449	19 493
VVS	116 465	45 030
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 251	0
Tak	0	40 470
Fönster	40 000	12 448
Vattenskada	927 048	443 050
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 513
Temp. rep und eller projekt	-73 509	0
Summa	1 158 590	664 430

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	107 553
Entr/trapphus	173 888	85 650
Fönster	73 509	0
Summa	247 397	193 203

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	80 845	113 517
Uppvärmning	377 200	414 046
Vatten	83 269	85 326
Sophämtning/renhållning	44 781	82 513
Summa	586 095	695 403

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	51 198	81 148
Kabel-TV	1 273	0
Bredband	77 702	84 765
Samfällighetsavgifter	184 278	166 524
Fastighetsskatt	113 592	111 632
Summa	428 043	444 069

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 131
Tele- och datakommunikation	14 094	13 734
Juridiska åtgärder	0	4 781
Inkassokostnader	3 908	3 374
Revisionsarvoden extern revisor	20 828	27 198
Fritids och trivselkostnader	644	1 243
Föreningskostnader	6 740	441
Förvaltningsarvode enl avtal	55 794	54 228
Överlåtelsekostnad	3 639	0
Pantsättningskostnad	6 273	0
Korttidsinventarier	0	3 675
Administration	8 052	20 128
Konsultkostnader	5 185	3 974
Bostadsrätterna Sverige	5 850	5 850
Summa	131 007	140 758

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	44 539	53 358
Arbetsgivaravgifter	9 220	10 364
Summa	53 759	63 722

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 213 378	577 973
Övriga räntekostnader	0	5 591
Summa	1 213 378	583 564

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 470 377	60 470 377
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 470 377	60 470 377
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 036 089	-15 336 121
Årets avskrivning	-706 992	-699 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 743 081	-16 036 089
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 727 296	44 434 288
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 919 566</i>	<i>2 919 566</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 164 000	51 164 000
Taxeringsvärde mark	73 746 000	73 746 000
Summa	124 910 000	124 910 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 997	120 997
Utgående anskaffningsvärde	120 997	120 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 997	-120 997
Utgående avskrivning	-120 997	-120 997
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats	143 760	143 760
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	146 560	146 560

Insats Nordenskiöldsgatans sopsugssamfällighetsförening

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 709	4 980
Klientmedel	0	850 946
Övriga kortfristiga fordringar	1 000	4 000
Transaktionskonto	293 214	0
Borgo räntekonto	729 607	49 427
Summa	1 030 530	909 353

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-550	0
Förutbet försäkr premier	36 568	0
Förutbet bredband	7 063	0
Summa	43 081	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	1,06 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,79 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	0,91 %	4 670 000	4 670 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,75 %	589 500	595 500
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,19 %	301 875	308 175
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,59 %	513 592	524 296
Stadshypotek AB	2024-12-02	4,59 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-02	4,59 %	5 481 146	5 481 146
Stadshypotek AB	2024-12-02	4,59 %	5 481 146	5 481 146
Stadshypotek AB	2024-12-30	4,56 %	9 375 000	9 500 000
Summa			44 412 259	44 560 263
Varav kortfristig del			32 607 496	26 413 267

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 912 259 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	998	0
Uppl kostn el	4 723	19 795
Uppl kostnad Värme	59 192	58 729
Uppl kostn räntor	73 336	37 471
Uppl kostn vatten	6 237	0
Uppl kostnad arvoden	64 000	57 960
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 109	18 000
Förutbet hyror/avgifter	287 138	273 624
Summa	515 733	465 579

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 163 000	57 163 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5% från första januari 2024, för att parera den allmänna kostnadsinflationen samt den högre räntenivån, utan att behöva göra avkall på nödvändiga investeringar i fastigheten samt säkerställa amorteringar och fortsatt god likviditet. Föreningen fortsatte målningsprojektet och färdigställde trapphusen på Övre Husargatan 25 A & B. Under 2023 påbörjades ett arbete att se över föreningens kostnader. Detta har bland annat lett till lägre kostnader för bredband och TV, gårdssamfällighet samt sopsugssamfällighet. Detta kommer förhoppningsvis resultera i att de underliggande rörelsekostnaderna för 2024 kommer vara lägre än 2023, trots att vissa kostnader indexeras upp. Kostnadsöversynen fortsätter under 2024 med målsättningen att ytterligare pressa föreningens utgifter. Föreningens fokus framöver är fortsatt att ta ned skulden men samtidigt balansera det med nödvändigt underhåll/investeringar i fastigheten

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Hans Eric Carlsson
Ordförande

Per Alexander Sjöberg
Styrelseledamot

Staffan Gustav Åberg
Styrelseledamot

Sverker Lundahl
Styrelseledamot

Torbjörn Tage Mikael Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hans Gunnar Hallberg
Internrevisor

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 15:47

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 06.05.2024 15:08

DOCUMENT ID:
HkQUUIUzA

ENVELOPE ID:
BJMU18LzA-HkQUUIUzA

DOCUMENT NAME:
Brf Slottskogsledet, 716408-7137 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Gustav Åberg staffan.berg@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 15:18 06.05.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/13) IP: 194.17.229.129
2. Per Alexander Sjöberg Per@carcosweden.se	Signed Authenticated	06.05.2024 15:45 06.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/30) IP: 95.194.209.126
3. Hans Eric Carlsson hansecarlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 18:38 06.05.2024 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/29) IP: 90.230.194.137
4. SVERKER LUNDAHL sverker.lundahl@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 21:48 06.05.2024 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/05) IP: 98.128.181.112
5. Torbjörn Tage Mikael Eriksson torbjorn.eriksson.sr@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 08:35 07.05.2024 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/08) IP: 192.157.9.241
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:48 07.05.2024 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 3.233.49.158
7. Hans Gunnar Hallberg hans.hallberg@rekonsult.se	Signed Authenticated	07.05.2024 15:47 07.05.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/02) IP: 81.227.105.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Slottskogsledet, org. nr 716408-7137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Slottskogsledet för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Slottskogsledet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Hans Gunnar Hallberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 15:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 15:08

DOCUMENT ID:

BkZQ8LU8f0

ENVELOPE ID:

S1xfULL8f0-BkZQ8LU8f0

DOCUMENT NAME:

Slottskogsledet RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:48 07.05.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 195.84.56.2
2. Hans Gunnar Hallberg hans.hallberg@rekonsult.se	Signed Authenticated	07.05.2024 15:48 07.05.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/02) IP: 81.227.105.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed