

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet

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.
- Styrelsen arbetar med ett förslag om kapitaltillskott till föreningen.

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 1982-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Övre Husargatans Samfällighetsförening (Gården) samt Nordenskiöldsgatans sopsugsamfällighet. Föreningens andel är 11,83 procent resp. 7,09 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheterna förvaltar kvarterets gård respektive sopsugsanläggning..

Styrelsen

Hans Carlsson	Ordförande
Staffan Åberg	Sekreterare
Hans G Hallberg	Kassör
Emil Kristofer Olsson	Ledamot
Göran Peter Olsson	Ledamot

Maria Helena Allerholm	Suppleant
John Adrian Eriksson Jeppsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Maria Helena Allerholm, John Adrian Eriksson Jeppsson, Hans G Hallberg och Emil Kristofer Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Blom
Kenneth Karlsten

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG
Föreningsrevisor

Valberedning

Sylvia Kusche
Johan Nordlander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 10:4	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

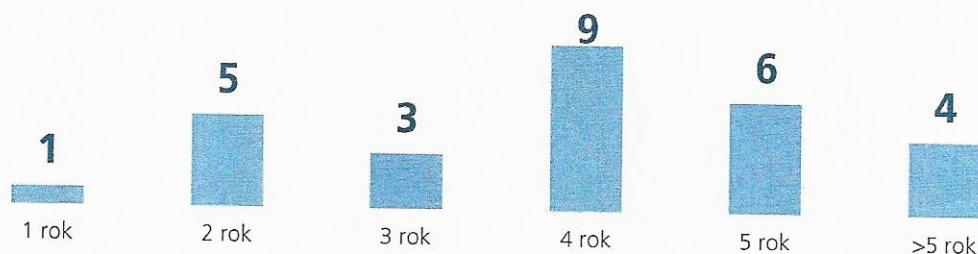
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 066 m², varav 3 521 m² utgör lägenhetsyta och 545 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Salladsbar/Vegancafé	43 m ²	3 år
Fiolbyggeri, musikhandel	168 m ²	2 år
Happy Vegan, veganska specerier	95 m ²	3 år
Beauty by J Tran AB	46 m ²	3 år
F:a AcuPlus, H Derias	52 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensam tvättstuga

Kommentar

Nytt torkskåp och ny torktumlare

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
Ommålning av tak	2017 - 2018	
Omputsning av innerfasad.	2017 - 2018	
Golvet har lagts om på loftgången. Nytt räcke skall sättas upp.	2017 - 2019	
Målning av innerfasad.	2017 - 2018	
Sättningskontroll	2017	Uppföljning av grundförstärkningen
Fasad och tak renovering	2016	
Loftgång bjälklag och yttervägg renoverades maa husvamp	2016 - 2019	
Fönster	2016	Fönstren mot gatan och gården är målade
Omputsning av fasad	2016 - 2017	
Komplettering av fasad är under utförande är under utförande.	2016 - 2018	
Porttelefon	2014 - 2018	
Ventilationskontroll OVK	2013	Kontrollen är ej avslutad.
Byte av ventiler och termostater på element	2013	Samtliga lägenheter och butiker
Underhållsplan via Rotpartner AB	2012	
Provtryckning och reparation av eldstäder och röckanaler	2012 - 2013	
Telia fibernät installeras	2012 - 2013	
Partiell grundförstärkning/Injektering med Eurobor	2011 - 2012	
Elstambyte	1986	
Nyinstallation hiss	1986 - 2014	Sommaren 2014 installerade KONE en ny hiss
Planerat underhåll	År	Kommentar
Röckanaler	2021	Sotning
Ventilationskontroll OVK	2021 - 2022	Fullfölja den påbörjade OVKn
Trapphus - väggar, tak, dörrar och golv	2021 - 2022	Ommålning, behandling golv mm
Tvättstuga - väggar, tak och golv	2021 - 2022	Ommålning, sätta klinker mm
Källare - väggar, golv och tak	2021 - 2022	Ommålning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB och egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är, som framgår av efterföljande balans-och resultaträkningar, ansträngd.

Föreningens resultat och det egna kapitalet är negativt beroende på de omfattande reparationer som genomförts de senaste åren samt också på grund av de ökade avskrivningar som belastat resultatet de senaste åren. Fastighetens taxeringsvärde och marknadsvärde överstiger markant underskottet i föreningens negativa kapital samtidigt som föreningens kassaflöde med nuvarande räntenivåer är positivt varför föreningens fortlevnad inte är ifrågasatt.

Styrelsen har gjort bedömningen att nuvarande medlemsavgifter täcker föreningens löpande kostnader men de möjliggör inte en lämplig amorteringstakt. Styrelsen arbetar med ett förslag om kapitaltillskott som skulle nyttjas till nedamortering av föreningens skulder.

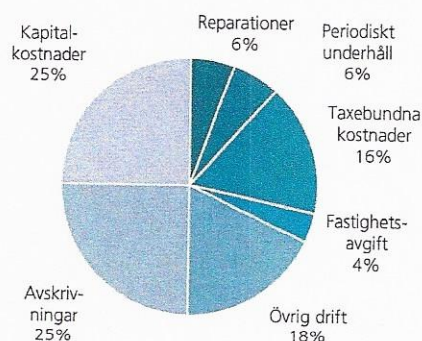
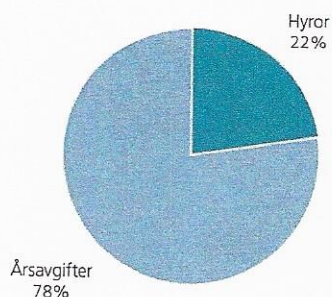
Styrelsen ser också löpande över föreningens intäkter från lokalkontrakten för att anpassa hyresnivåerna till gällande marknadsnivåer. Samtidigt görs en ständig översyn av föreningens kostnader.

Föreningens ekonomi är och kommer under en överskådlig tid att vara känslig för räntehöjningar i framtiden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	565 393	251 638
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 785 832	2 752 532
Finansiella intäkter	201	12
Minskning kortfristiga fordringar	4 968	42 276
Ökning av långfristiga skulder	0	350 000
	2 791 001	3 144 820
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 449 199	5 951 126
Finansiella kostnader	722 145	817 935
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-4 486 001
Minskning av långfristiga skulder	250 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	184 023	548 006
	2 605 367	2 831 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	751 027	565 393
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	185 634	313 754

*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

En sättningsmätning har gjorts, med goda mätvärden.

Tre vattenläckor har drabbat föreningen under 2020. En av dessa är åtgärdad under verksamhetsåret. För två av dem sträcker sig åtgärderna in på 2021.

Hissportaler har målats.

Tvättstugan har fått ett nytt torkskåp och en ny torktumlare.

Avloppsroren i källarplan har filmats, fortsättning följer 2021.

Gården har fått nya uppsättningar av blommor och växter, samt en gran till advent.

Taggläsaren från gården till tvättstugan har bytts.

Föreningens lokalhyresgäster har fått ett visst stöd för att klara coronatiden. Stödet är delvis finansierat med statligt stöd. Samtliga lokaler är uthyrda.

Hemsidan har uppdaterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	615	567	530
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 157	1 098	1 419	1 468
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 231	16 303	16 202	13 516
Elkostnad/m ² totalyta	10	14	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	82	88	92	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	201	210	179
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-105	-4 715	-55	-9 313
Nettoomsättning (tkr)	2 750	2 747	2 552	2 441

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 521 m² bostäder och 545 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	3 498 547	0	0	3 498 547
Upplåtelseavgifter	5 052 458	0	0	5 052 458
Fond för yttre underhåll	447 000	447 000	-1 945 593	1 945 593
S:a bundet eget kapital	8 998 005	447 000	-1 945 593	10 496 598
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 423 837	-447 000	-2 769 176	-16 207 661
Årets resultat	-105 115	-105 115	4 714 769	-4 714 769
S:a ansamlad förlust	-19 528 952	-552 115	1 945 593	-20 922 430
S:a eget kapital	-10 530 946	-105 115	0	-10 425 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-105 115
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 976 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 000
summa balanserat resultat	-19 528 951

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

173 585
-19 355 366

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	2 749 618	2 746 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 214	5 881
Summa rörelseintäkter		2 785 832	2 752 532
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 223 701	-5 753 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 498	-241 484
Personalkostnader	Not 6	-43 000	43 501
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-719 804	-698 252
Summa rörelsekostnader		-2 169 003	-6 649 378
RÖRELSERESULTAT		616 829	-3 896 846
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 145	-817 935
Summa finansiella poster		-721 944	-817 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-105 115	-4 714 769
ÅRETS RESULTAT		-105 115	-4 714 769

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	45 835 859	46 555 663
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 835 859	46 555 663
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	146 560	146 560
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 560	146 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 982 419	46 702 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	811 597	630 920
Summa kortfristiga fordringar		811 597	630 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		811 597	630 931
SUMMA TILLGÅNGAR		46 794 016	47 333 154

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 551 005	8 551 005
Fond för yttre underhåll	Not 13	447 000	1 945 593
Summa bundet eget kapital		8 998 005	10 496 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 423 837	-16 207 661
Årets resultat		-105 115	-4 714 769
Summa fritt eget kapital		-19 528 952	-20 922 430
SUMMA EGET KAPITAL		-10 530 946	-10 425 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	56 392 292	56 412 292
Summa långfristiga skulder		56 392 292	56 412 292
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	270 000	500 000
Leverantörsskulder		78 982	87 903
Skatteskulder		156 460	169 843
Övriga skulder		96 866	270 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	330 363	318 245
Summa kortfristiga skulder		932 671	1 346 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 794 016	47 333 154

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	30 år	30 år
Fasad/balkonger	70 år	70 år
Fönster/dörrar och portar	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	20 år, 50 år	20 år, 50 år
Stomkomplettering medlem	70 år	70 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	20 år	20 år
Hissar	17 år, 20 år	17 år, 20 år
Sekundärbyggnader/byggnadens allmänna behov	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	10 år	10 år
Tak	50 år	50 år
Fasad	120 år	120 år
Loftgång	20 år	20 år
Stomkomplettering	70 år	70 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	2 172 673	2 145 850
	Hyror bostäder	32 700	32 700
	Hyror lokaler momspliktiga	597 754	565 689
	Hysesrabatt	-58 517	0
	Överlåtelse/pantsättning	1 000	0
	Överlåtelse	4 000	0
	Gästlägenhet	0	2 400
	Öresutjämning	7	13
		2 749 618	2 746 651

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	29 258	0
	Återbäring försäkringsbolag	6 956	5 881
	Övriga intäkter	0	0
		36 214	5 881

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 956	37 838
	Fastighetsskötsel beställning	14 836	5 654
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 291	2 271
	Snöröjning/sandning	3 796	0
	Städning entreprenad	51 424	51 424
	Städning enligt beställning	5 877	0
	Hissbesiktning	2 459	3 322
	Gård	8 399	2 408
	Serviceavtal	28 023	0
	Förbrukningsmateriel	1 184	973
	Brandskydd	0	400
		155 244	104 291
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 244	10 308
	Lokaler	17 231	10 786
	Tvättstuga	10 543	1 694
	Entré/trapphus	591	2 540
	Lås	4 367	7 557
	VVS	13 474	1 450
	Ventilation	4 963	0
	Elinstallationer	513	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 539	1 871
	Hiss	20 153	0
	Fasad	1 053	0
	Garage/parkering	0	2 473
	Skador/klotter/skadegörelse	2 795	271 005
	Vattenskada	72 170	25 434
		162 637	335 119
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	4 486 001
	Tvättstuga	65 050	0
	Sophantering/återvinning	108 535	0
		173 585	4 486 001
	Taxebundna kostnader		
	El	42 636	57 036
	Värme	334 112	359 157
	Vatten	61 402	63 071
	Sophämtning/renhållning	43 567	25 812
		481 717	505 076
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 141	67 549
	Samfällighetsavgift	51 989	151 770
	Bredband	21 596	0
		145 726	219 319
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 792	103 336
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 223 701	5 753 143

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	74 023	94 232
	Inkassering avgift/hyra	1 800	4 666
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 936	29 018
	Föreningskostnader	2 041	1 002
	Styrelseomkostnader	415	1 371
	Fritids- och trivselkostnader	0	408
	Förvaltningsarvode	51 878	51 085
	Administration	5 001	21 388
	Konsultarvode	14 693	32 725
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 590
		182 498	241 484

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	-33 501
	Sociala kostnader	10 000	-10 000
		43 000	-43 501

Det negativa beloppet beror på ej uttagna styrelsearvoden

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	84 057	84 057
	Yttertak K3	68 060	64 073
	Fasader/balkonger K3	199 311	186 019
	Fönster/dörrar och portar K3	16 377	16 377
	Stomkomplettering förening K3	208 476	204 205
	Stomkomplettering medlem K3	31 527	31 527
	Stamledningar VA K3	12 126	12 126
	Luftbehandlingssystem K3	19 401	19 401
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	50 139	50 139
	Hissar K3	10 320	10 320
	Sekundärbyggnader K3	4 850	4 850
	Utemiljö allmänt K3	15 157	15 157
		719 804	698 252

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	60 470 377	35 049 705
	Nyanskaffningar	0	25 420 672
	Utgående anskaffningsvärde	60 470 377	60 470 377
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-13 914 714	-13 216 462
	Årets avskrivningar enligt plan	-719 804	-698 252
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 634 518	-13 914 714
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 835 859	46 555 663
		2 919 566	2 919 566
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	48 862 000	48 862 000
	Taxeringsvärde mark	74 616 000	74 616 000
		123 478 000	123 478 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	6 478 000	6 478 000
		123 478 000	123 478 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	64 075	64 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	64 075	64 075
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-64 075	-64 075
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-64 075	-64 075
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 922	56 922
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 922	56 922
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 922	-56 922
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 922	-56 922
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Nordenskiöldsgatans sopsugssamfällighetsförening	143 760	143 760
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		146 560	146 560
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	50 002	65 527
	Klientmedel hos SBC	751 027	565 393
	Fordringar kreditfakturor	10 568	0
		811 597	630 920
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 945 593	1 498 593
	Reservering enligt stadgar	447 000	447 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande av reparationsfond	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-1 945 593	0
	Vid årets slut	447 000	1 945 593

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,520 %	5 481 146	5 481 146	2022-12-01
Handelsbanken	1,520 %	5 481 146	5 481 146	2022-12-01
Handelsbanken	1,350 %	14 750 000	14 875 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,530 %	10 250 000	10 375 000	2022-12-30
Handelsbanken	0,760 %	2 000 000	2 000 000	2021-11-30
Handelsbanken	1,250 %	600 000	600 000	2021-03-01
Handelsbanken	0,760 %	11 000 000	11 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,520 %	4 000 000	4 000 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,050 %	100 000	100 000	2021-01-07
Summa skulder till kreditinstitut		56 662 292	56 912 292	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-270 000	-500 000	
		56 392 292	56 412 292	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 412 292 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 163 000	57 163 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda intäkter	0	63 000
	Arvoden	61 002	30 000
	Sociala avgifter	10 000	0
	Ränta	17 023	12 964
	Avgifter och hyror	237 295	212 281
	Upplupen kostnad HSB	5 043	0
		330 363	318 245

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En av lokalerna har fått ny hyresgäst, ett nytt treårigt kontrakt har tecknats.

Ett avloppsrör, i anslutning till tvättstugan har relinats.

För två av de tre vattenläckorna som drabbade fastigheten 2020 har åtgärderna sträckt sig in på 2021. Vattenläckorna har inget inbördes samband.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

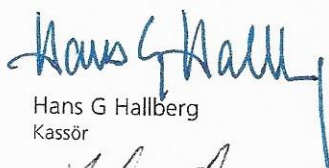
GÖTEBORG den 215 2021



Hans Carlsson
Ordförande



Staffan Åberg
Sekreterare



Hans G Hallberg
Kassör



Emil Kristofer Olsson
Ledamot



Göran Peter Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 - 2021
KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Kenneth Karlsten
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottskogsledet för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upp-lyser, 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 Brf Slottskogsledet för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

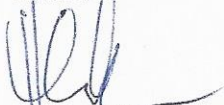
Göteborg 2021-05-05



Kenneth Karlsten

Förtroendevald revisor

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor