

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Slusskvarnen

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 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Martin Ahang Lindberg	Ordförande
Nathaniel Asseraf	Ledamot
Emilia Drotty	Ledamot
Berwa Mustafa	Ledamot
Axel Hampus Otterstedt	Ledamot
Carl Erik Hugo Sten	Ledamot

Yuantao Fan	Suppleant
K Fredrika Larsdotter Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anders Kollberg	Ordinarie Extern	Advokatbyrå Anders Kollberg
-----------------	------------------	-----------------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 1:6	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

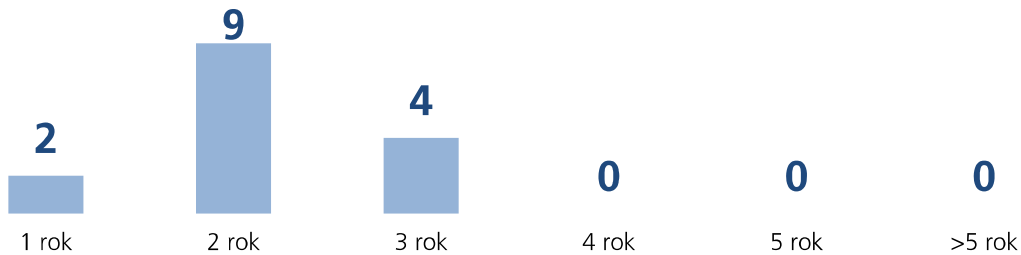
Fastigheten bebyggdes 1850 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 156 m<sup>2</sup>, varav 855 m<sup>2</sup> utgör boyta och 301 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Zaffran	79 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Restaurang Zozaki	221 m <sup>2</sup>	2025-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering ventilation	2022	Rest Zozaki, bl.a byte av pump.
Avtal med nytt städbolag	2020	Alberts Städservice
Grovrengöring av trappa i gårdshuset	2020	
Nytt Porttelefonsystem	2020	
Ny Källardörr	2020	
Brandskyddsinspektion	2020	
Sättningsavvägning av fastigheten	2020	WSP
Ny tröskel tvättstuga	2020	
Inventering av fönster inför renovering	2020	Offert begärd Från Ågrens Måleri
Energideklaration	2019	Utfördes 26nov 2019
Har gjort ny underhållsplan	2019	
Stambyte i del av fastigheten	2019 - 2020	Berör kök och badrum för två lägenheter
Renovering av fasad mot innergård	2017	
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2009	
Renovering av trappuppgångar	2006	
Fönsterrenovering	2006 - 2008	Arbetet kommer att slutföras under 2008
Asbestsanering	2006	Asbestsanering i källaren
Gårdsrenovering	2006	
Brandgångar	2006	Takstegar
Grundarbete, Eurorinjektion	2005	Grundbevarande åtgärd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte ventilation	2022	Rest Zaffran
Målning och delvis renovering av fönster	2023	
Bättringsmålning av trappuppgångar	2023	
Reparation av balkong	2024	Görs i samband med underhåll av fasad
Målning av gatufasad	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

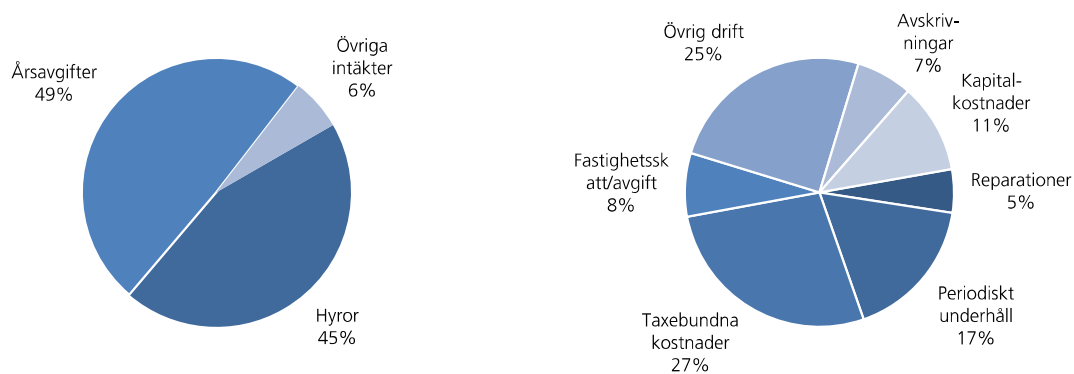
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kretslopp vatten och avlopp	Göteborgs stad
Göteborgs stad	Göteborgs energi

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 714 622</b>	<b>2 331 133</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 201 047	1 140 178
Finansiella intäkter	8 055	2 202
Ökning av kortfristiga skulder	74 233	80 648
	<b>1 283 336</b>	<b>1 223 028</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	947 875	722 920
Finansiella kostnader	123 761	115 840
Ökning av kortfristiga fordringar	21 819	779
	<b>1 093 455</b>	<b>839 539</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 904 503</b>	<b>2 714 622</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>189 881</b>	<b>383 489</b>

\*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

En cirkulationspump har bytts på rest Zozakis ventilationssystem efter tidigare problem med ett fruset värmebatteri. Full funktion efter dessa åtgärder.

Två mindre läckage på värmekretsen reparerades.

Torktummlaren reparerades i augusti 2022 med en ny drivrem.

Nytt hyresavtal tecknat med rest Zozaki.

Delar av avloppsstam i källare byttes ut från gjutjärn till plast.

Nytt städavtal tecknat med Hemförbättringen Sverige AB.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	692	692	684	659
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 778	1 606	1 638	1 518
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 880	9 880	9 880	9 880
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	28	22	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	131	106	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	49	49	52
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	107	100	98	109
Soliditet (%)	57	57	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60	226	230	181
Nettoomsättning (tkr)	1 194	1 137	1 109	1 078

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 855 m<sup>2</sup> bostäder och 301 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 607 099	0	0	9 607 099
Upplåtelseavgifter	2 240 558	0	0	2 240 558
Fond för yttre underhåll	1 258 273	273 000	-69 524	1 054 797
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 105 930</b>	<b>273 000</b>	<b>-69 524</b>	<b>12 902 454</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 408 734	-273 000	295 538	-1 431 272
Årets resultat	59 860	59 860	-226 014	226 014
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 348 874</b>	<b>-213 140</b>	<b>69 524</b>	<b>-1 205 258</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 757 056</b>	<b>59 860</b>	<b>0</b>	<b>11 697 196</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 860
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 135 734
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-273 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 348 874</b>

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

<u>198 249</u>
<b>-1 150 625</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 194 324	1 137 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 723	3 079
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 201 047</b>	<b>1 140 178</b>

## RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-785 167	-640 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 230	-77 527
Personalkostnader	Not 6	-61 478	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-77 606	-77 606
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 025 481</b>	<b>-800 526</b>

## RÖRELSERESULTAT

**175 566**                      **339 652**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 055	2 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 761	-115 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 706</b>	<b>-113 638</b>

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**59 860**                      **226 014**

## ÅRETS RESULTAT

**59 860**                      **226 014**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	17 539 532	17 617 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 539 532</b>	<b>17 617 138</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 539 532</b>	<b>17 617 138</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 690 793	2 482 006
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 690 793</b>	<b>2 482 006</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	321 012	318 099
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>321 012</b>	<b>318 099</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 011 805</b>	<b>2 800 105</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 551 337</b>	<b>20 417 244</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 847 657	11 847 657
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 258 273	1 054 797
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 105 930</b>	<b>12 902 454</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 408 734	-1 431 272
Årets resultat		59 860	226 014
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 348 874</b>	<b>-1 205 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 757 056</b>	<b>11 697 196</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 362 910	5 362 910
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 362 910</b>	<b>5 362 910</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 084 500	3 084 500
Leverantörsskulder		47 629	43 960
Skatteskulder		3 776	12 944
Övriga skulder		121 001	103 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	174 465	112 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 431 371</b>	<b>3 357 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 551 337</b>	<b>20 417 244</b>

## 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	591 545	591 545
Hyror lokaler momspliktiga	535 174	483 442
Vattenintäkter moms	6 336	9 504
Vatten-/värmeintäkter	33 215	14 680
Värmeintäkter	27 093	37 928
Överlåtelse/pantsättning	966	0
Öresutjämnning	-5	0
	<b>1 194 324</b>	<b>1 137 099</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 507	3 004
Övriga intäkter	3 216	75
	<b>6 723</b>	<b>3 079</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	28 389	27 712
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 478
	Myndighetstillsyn	13 516	0
	Gemensamma utrymmen	0	170
	Gård	0	1 799
	Serviceavtal	22 389	21 885
	Förbrukningsmateriel	3 374	865
	Brandskydd	2 725	1 901
		<b>70 393</b>	<b>71 809</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	23 200
	Tvättstuga	3 182	11 021
	Entré/trapphus	0	9 104
	VVS	1 645	20 707
	Värmeanläggning/undercentral	51 819	0
	Elinstallationer	0	4 433
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 764
	Skador/klotter/skadegörelse	3 438	10 658
		<b>60 084</b>	<b>83 887</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	168 300	0
	Sophantering/återvinning	0	23 195
	Entré/trapphus	0	21 328
	VVS	29 949	25 000
		<b>198 249</b>	<b>69 524</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 190	32 145
	Värme	156 967	151 096
	Vatten	63 046	56 238
	Sophämtning/renhållning	45 647	41 831
		<b>314 851</b>	<b>281 310</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 710	34 175
	Kabel-TV	16 296	15 544
	Bredband	0	574
		<b>54 006</b>	<b>50 293</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>87 585</b>	<b>83 575</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>785 167</b>	<b>640 398</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	2 173
	Tele- och datakommunikation	1 697	6
	Juridiska åtgärder	13 034	0
	Inkassering avgift/hyra	476	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 896	0
	Föreningskostnader	14 725	10 910
	Styrelseomkostnader	2 624	938
	Förvaltningsarvode	46 320	45 306
	Administration	20 458	2 080
	Konsultarvode	0	16 114
		<b>101 230</b>	<b>77 527</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 302	4 995
	Sociala kostnader	15 176	0
		<b>61 478</b>	<b>4 995</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	52 148	52 148
	Förbättringar	25 458	25 458
		<b>77 606</b>	<b>77 606</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 935 708	18 935 708
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 935 708</b>	<b>18 935 708</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 318 569	-1 240 963
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 606	-77 606
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 396 175</b>	<b>-1 318 569</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 539 532</b>	<b>17 617 138</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 191 622	7 191 622
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 631 000	10 632 000
	Taxeringsvärde mark	20 449 000	20 937 000
		<b>32 080 000</b>	<b>31 569 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 600 000	25 400 000
	Lokaler	6 480 000	6 169 000
		<b>32 080 000</b>	<b>31 569 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	107 302	85 483
	Klientmedel hos SBC	240 468	1 346 070
	Räntekonto hos SBC	2 343 023	1 050 453
		<b>2 690 793</b>	<b>2 482 006</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 054 797	819 000
	Reservering enligt stadgar	273 000	273 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 524	-37 203
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 258 273</b>	<b>1 054 797</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	0,960 %	2 662 910	2 662 910	2026-12-22
Swedbank	3,460 %	3 084 500	3 084 500	2023-03-28
Swedbank	1,230 %	2 700 000	2 700 000	2030-12-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 447 410</b>	<b>8 447 410</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 084 500	-3 084 500	
		<b>5 362 910</b>	<b>5 362 910</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 447 410 kr.

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

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 362 910	9 362 910

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	48 300	1 998
Sociala avgifter	15 176	0
Ränta	1 381	9 525
Avgifter och hyror	0	100 803
Avgifter och hyror	109 608	0
	<b>174 465</b>	<b>112 326</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilationen ska bytas i restaurang Zaffran och GKAB kommer utföra arbetet eventuellt under första kvartalet 2023.

OVK-besiktning av lägenheter kommer utföras i samband med övriga ventilationsarbeten.

Fönsterrenovering kommer utföras på samtliga fönster runt mars-april 2023.

Trapphusunderhåll med målning och lagning är planerad till hösten 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Martin Ahang Lindberg  
Ordförande

Nathaniel Asseraf  
Ledamot

Emilia Drotty  
Ledamot

Berwa Mustafa  
Ledamot

Axel Hampus Otterstedt  
Ledamot

Carl Erik Hugo Sten  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

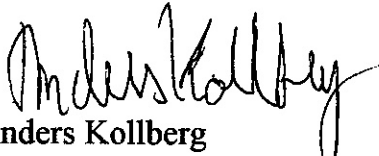
Anders Kollberg  
Extern revisor

Göteborg den 31 maj 2023

**Rapport angående bokföring för Brf Slusskvarnen, 769609-1243**  
**Räkenskapsår: 2022**

Efter granskning av bostadsrättsföreningens bokföring har jag funnit att den i alla väsentliga avseenden skett enligt lag och med iakttagande av god redovisningssed. Jag anser att årsstämman ska fastställa resultat- och balansräkningen. Vidare menar jag att årsstämman skall besluta om ansvarsfrihet för styrelsen.

Göteborg som ovan

  
Anders Kollberg

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	591 000	591 545	591 000
Hyror lokaler momspliktiga	404 000	535 174	483 000
Vattenintäkter	0	0	13 000
Vattenintäkter moms	0	6 336	0
Vatten-/värmeintäkter	24 000	33 215	0
Värmeintäkter	45 000	27 093	45 000
Överlåtelse/pantsättning	0	966	0
Öresutjämnning	0	-5	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 507	0
Övriga intäkter	0	3 216	0
	<b>1 064 000</b>	<b>1 201 047</b>	<b>1 132 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Städning entreprenad	-35 000	-28 389	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-13 000	0	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-13 516	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-25 000	-22 389	-25 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 374	-2 000
Brandskydd	-3 000	-2 725	-5 000
	<b>-80 000</b>	<b>-70 393</b>	<b>-84 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-75 000
Tvättstuga	0	-3 182	0
VVS	0	-1 645	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-51 819	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 438	0
	<b>-58 000</b>	<b>-60 084</b>	<b>-75 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-500 000
Lokaler	0	-168 300	0
Entré/trapphus	0	0	-200 000
VVS	0	-29 949	0
Ventilation	-150 000	0	0
Fönster	-1 000 000	0	-1 000 000
	<b>-1 150 000</b>	<b>-198 249</b>	<b>-1 700 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-50 000	-49 190	-35 000
Värme	-167 000	-156 967	-150 000
Vatten	-62 000	-63 046	-57 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-45 647	-44 000
	<b>-326 000</b>	<b>-314 851</b>	<b>-286 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-38 000	-37 710	-33 000
Kabel-TV	-18 000	-16 296	-16 000
	<b>-56 000</b>	<b>-54 006</b>	<b>-49 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-82 358	-87 585	-84 000
	<b>-82 358</b>	<b>-87 585</b>	<b>-84 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 697	-6 000
Juridiska åtgärder	-25 000	-13 034	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-476	0
Revisionsarvode extern revisor	-2 000	-1 896	0
Föreningskostnader	-11 000	-14 725	-19 000
Styrelseomkostnader	-3 500	-2 624	-10 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-46 320	-47 000
Administration	-2 000	-20 458	-3 000
	<b>-98 500</b>	<b>-101 230</b>	<b>-98 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-49 000	-46 302	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 176	0
	<b>-64 000</b>	<b>-61 478</b>	<b>-5 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-53 000	-52 148	-53 000
Förbättringar	-26 000	-25 458	-26 000
	<b>-79 000</b>	<b>-77 606</b>	<b>-79 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 993 858</b>	<b>-1 025 481</b>	<b>-2 460 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-929 858</b>	<b>175 566</b>	<b>-1 328 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	7 936	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	113	0
Låneräntor	-120 000	-123 761	-116 000
	<b>-120 000</b>	<b>-115 706</b>	<b>-116 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 049 858</b>	<b>59 860</b>	<b>-1 444 000</b>

# 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](http://www.sbc.se)