



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Slussporten

769636-6405

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slussporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kolonilotten 2 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i tre-fem våningar och inredd vindsvåning med totalt 76 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 539 m². Föreningen disponerar över 57 öppna parkeringsplatser. Av föreningens p-platser är fem platser försedda med laddboxar för elbilar.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsrum. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning. På föreningens tomtmark finns miljörum för sophantering

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med tillhörande belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes under 2021 och har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser utöver dessa har hänt under verksamhetsåret.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 275 000 (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 283 000 000:-.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare och entreprenören har åtgärdat det som felat.

Under året har tolv (0) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (0) lägenheter upplåtits i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med CWS Sweden AB gällande entrémattor.

Planera verksamhet för kommande år

Under år 2023 planerar vi att utöka antalet laddplatser, se över möjligheten att installera solpaneler på taket och utreda möjligheten att införa ett gemensamt elnät med individuell mätning, ett så kallat IMD (individuell mätning och debitering).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	110
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	124

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2022 haft följande sammansättning:

Roger Holmström	Ledamot	Ordförande
Joakim Antonsson	Ledamot	
Mona Dellgar	Ledamot	
Dan Pettersson	Ledamot	
Lina Ärnsved	Ledamot	Avgick november 2022
Johnny Wahlstedt	Suppleant	
Håkan Löfstedt	Suppleant	
Markus Hedlund	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (sex) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young
Ordinarie Susanne Johansson Huvudansvarig

Valberedning

Håkan Hultberg Sammankallande
Caisa Sjöström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 augusti 2018.

Nyckeltal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning tkr	4 732	170
Resultat efter finanssella poster tkr	-411	170
Soliditet %	75	75
Årsavgift per kvm boarea kr	692	0
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	50 784	51 090
Lån per kvm boarea kr	12 346	12 576
Genomsnittlig skuldränta %	1,3	0
Fastighetens belåningsgrad %	24,3	24,6

Soliditet beräknas som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exkl. debitering av varmvatten med 24 kr per kvm.

Genomsnittl. skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i
förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande
till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		<u>Fond för</u>		
	<u>Inbetalda</u>	<u>Upplåtelse-</u>	<u>yttre</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>insatser</u>	<u>-avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	123 861 000	89 479 000	0	0	169 650
Disposition av fg års resultat			48 258	121 392	-169 650
Årets resultat					-411 451
Belopp vid årets utgång	123 861 000	89 479 000	48 258	121 392	-411 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	121 392
Årets resultat	-411 451
	-290 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering (minimum)	166 170
Balanseras i ny räkning	-456 229
	-290 059

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 731 560	0
Övriga rörelseintäkter	3	0	169 650
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 846 953	0
Övriga externa kostnader	5	-576 149	0
Personalkostnader	6	-115 045	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 705 692	0
Summa rörelsekostnader		-4 243 839	0
Rörelseresultat		487 721	169 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		270	0
Räntekostnader		-899 442	0
Summa finansiella poster		-899 172	0
Årets resultat		-411 451	169 650

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	281 294 308	283 000 000
Pågående nyanläggningar	8	47 985	0
Summa materiella anläggningstillgångar		281 342 293	283 000 000
Summa anläggningstillgångar		281 342 293	283 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 609	0
Övriga fordringar	9	1 635 326	757 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 508	25 060
Summa kortfristiga fordringar		1 812 443	782 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 812 443	782 286
SUMMA TILLGÅNGAR		283 154 736	283 782 286

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 340 000	213 340 000
Fond för yttre underhåll		48 258	0
Summa bundet eget kapital		213 388 258	213 340 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		121 392	0
Årets resultat		-411 451	169 650
Summa fritt eget kapital		-290 059	169 650
Summa eget kapital		213 098 199	213 509 650
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	66 829 600	45 340 000
Summa långfristiga skulder		66 829 600	45 340 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 555 400	24 320 000
Leverantörsskulder		610 188	0
Skatteskulder		197 600	197 600
Övriga skulder	12	15 620	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	848 129	412 624
Summa kortfristiga skulder		3 226 937	24 932 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 154 736	283 782 286

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senast offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider kommer att tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 833 998	0
Hysesintäkter lokaler	16 800	0
Hysesintäkter garage	461 709	0
Övriga hyresintäkter	73 405	0
Varmvatten	134 846	0
El, moms	11 191	0
Tillvalsavgifter	198 000	0
Andrahandsuthyrning	1 610	0
Öresavrundning	1	0
	4 731 560	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Intäkt från entreprenör	0	169 650
	0	169 650

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
El	952 570	0
Värme	319 007	0
Vatten	150 947	0
Sophantering	81 677	0
Försäkring	29 318	0
Reparationer och underhåll	92 305	0
Larm och bevakning	9 534	0
Bredband	176 773	0
Sommar- och vinterunderhåll	20 883	0
Serviceavtal	10 216	0
Mattservice	1 241	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	2 482	0
	1 846 953	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	101 689	0
Teknisk förvaltning	448 624	0
Förbrukningsmaterial	8 101	0
Styr.möte/stämma/städdag	1 500	0
Revisionsarvoden	-3 776	0
Föreningsavgifter	13 900	0
Bankkostnader	2 032	0
Övriga kostnader	4 079	0
	576 149	0

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	87 540	0
Sociala kostnader	27 505	0
Totala personalkostnader	115 045	0

Noter till Balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 000 000	0
Omklassificeringar		283 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 000 000	283 000 000
Årets avskrivningar	-1 705 692	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 705 692	0
Utgående redovisat värde	281 294 308	283 000 000
Taxeringsvärden byggnader	135 000 000	
Taxeringsvärden mark	39 000 000	
	174 000 000	

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	185 000 000
Inköp	47 985	98 000 000
Omklassificeringar	0	-283 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 985	0
Utgående redovisat värde	47 985	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenör	308 813	0
Klientmedelskonto	1 326 513	757 226
	1 635 326	757 226

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	18 233	0
Vattenintäkter	34 817	0
Försäkring	21 303	25 060
Bredband	34 829	0
Hemsida	1 326	0
	110 508	25 060

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Nordea 39758294806	3,85	2025-09-17	22 770 000	23 220 000
Nordea 39758241516	1,17	2024-09-08	22 770 000	23 220 000
Nordea 39758241524	1,42	2029-09-16	22 845 000	23 220 000
Kortfristig del, amortering 2023			-1 555 400	-1 700 000
Kortfristig del, lån som förfaller nästa år				-22 620 000
			66 829 600	45 340 000

Enligt god redovisningssed 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. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 60 608 000:- (61 160 000).

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga skulder		
Moms	6 407	0
Skatt och sociala avgifter	9 213	0
	15 620	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
		0
Förutbetalda hyresintäkter	427 020	361 911
El	277 009	0
Styrelsearvode	95 332	19 713
Revision	31 000	31 000
Värme	17 768	0
	848 129	412 624

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	69 660 000	69 660 000
	69 660 000	69 660 000

Bostadsrättsföreningen Slussporten

Örebro den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Roger Holmström
Ordförande

Joakim Antonsson

Mona Dellgar

Dan Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2023 11:48

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson · 31.03.2023 09:35

DOCUMENT ID:

Hk3S6-E-n

ENVELOPE ID:

HkiSpWNWh-Hk3S6-E-n

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Slussporten.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ernst Roger Holmström ernst.22@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 17:19 03.04.2023 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/18) IP: 195.67.81.2
2. JOAKIM ANTONSSON joakim.antonsson@proton.me	Signed Authenticated	11.04.2023 15:39 11.04.2023 07:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/04) IP: 81.233.190.10
3. MONA DELLGAR monadellgar@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 20:16 11.04.2023 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/25) IP: 95.195.142.127
4. DAN PETTERSSON pettedan@live.se	Signed Authenticated	13.04.2023 09:06 13.04.2023 09:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/09) IP: 85.146.246.142
5. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	13.04.2023 11:48 13.04.2023 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/24) IP: 151.177.1.94

* 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