



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Slottsskogen



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716408-6626

Styrelsen för Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Org.nr: 716408-6626

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Slottsskogen i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Slottsskogen i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 10:16 inom kv. 10 Slottsskogsledet i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 315 st lägenheter, 12 st lokaler samt ytterligare 12 st affärskontrakt och 109 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 25 392 kvm. Totala lokalytan är 3 329 kvm. Av dessa är 1 949 kvm affärslokaler, övrigt är förråd och garageplatser.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Linnégatan 70-78, Linnéplatsen 3, 5, 6, Linnéplatsen 8 omfattar endast lokalyresgäst samt Övre Husargatan 29-41

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmar i föreningen.


Föreningens 315 st bostäder fördelar sig enligt följande:

12 st. 1 r o k

95 st. 2 r o k

151 st. 3 r o k

57 st. 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

10
MS


Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret ligger avgifterna oförändrade jämfört med 2018 och uppgår i genomsnitt till 687 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång lämnas avgifterna oförändrade. Budgeten för året pekade på ett resultat på +4,2 milj kr, verkligt resultat blev +4,7 milj kr.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Kostnaderna för genomförda underhållsarbeten uppgår totalt till ca 1,3 miljoner kr. Här redovisas de större områden där underhåll genomförts;

- Tidigare genomförd ventilationsutredning har medfört underhållskostnader för föreningen, ca 869 kkr av totala kostnaderna kan hänföras till undersöknings och uppgraderingsarbeten.
- En tvättmaskin (Övre Husargatan 31) har bytts (69 kkr). Underhållsarbeten inomhus (framför allt målningsarbeten) har genomförts till en kostnad av ca 138 kkr.
- Som styrelsen har informerat om i flera år kommer vi nu till punkten där vi måste byta våra hissar. Arbetet upphandlades i början på 2020, men utredningar, konsultationer, upphandlingsunderlag etc. har genomförts under 2019. En professionell hissprojektledare har använts och offerter gått ut till fyra olika hissleverantörer. Dessa kostnader återfinns i underhållskostnaderna och uppgår till ca 236 kkr.

Under året har följande reparationer gjorts

- Redan 2018 inleddes ett omfattande arbete kopplat till föreningens ventilation, arbetet har fortsatt under hela 2019 och fortsätter även under 2020. Under 2018 uppgick undersöknings och reparationskostnader för ventilationen till ca 354 kkr, under 2019 ytterligare ca 269 kkr. Som en kvittens på den förbättrade ventilationen genomförs en OVK under våren 2020. Många boende har kvitterat en förbättring.
- Vårt portsystem har under året utsatts för omfattande uppbrytningsförsök vilket triggat en rad olika akuta insatser, totalt sett återfinns vi kostnader för portar och klotter på byggnaden för ca 304 kkr, diverse elarbeten länkade till portarna för ca 389 kkr, arbeten kopplade till garage och portar har genomförts för ca 48 kkr, ytterligare arbeten inomhus för ytterligare ca 382 kkr. Tyvärr har vi inte kunnat koppla förövare till sabotagen, men som en konsekvens har föreningens övervakningssystem uppgraderats och kameror finns nu förutom i garage även i källargångar.
- Förbättringsarbeten av markytor har genomförts för ca 36 kkr och hissarbeten för ca 21 kkr. Olika vattenskador – kopplat till försäkringsärenden – har kostat ca 154 kkr. Tidigare års problem med värmerelaterade problem har vi inte sett så mycket av, varför vi ser endast ca 28 kkr i kostnader.
- Kostnaderna för genomförda reparationer uppgår under året till ca 1,9 miljoner kr vilket är en ökning med ca 100 kkr jämfört 2018. jk

10
MS
JK

Under året har inga investeringar gjorts

Förväntad framtida utveckling

Vi börjar se slutet på utmaningarna kring ventilationen på Linnégatan 70. Den utredning som gjorts resulterade i en rad olika aktiviteter – både för förening, enskilda medlemmar, värmeleverantör och affärslokaler. Åtgärderna har gett resultat varför en helt ny lösning inte längre övervägs.

När det gäller upplevd ojämn värme i fastigheten tror vi att genomförda åtgärder hanterat situationen, och vi tror att vi endast har mindre enskilda utmaningar framför oss.

Då vi ser slutet på värme- och ventilationsutmaningarna är det med tillförsikt vi ser på kommande underhålls- och reparationsarbeten. 2020-2021 står vi inför hissbyten.

Hissbytet är med i planen, liksom arbeten i dess släptåg av mer kosmetisk karaktär i gatuentréer och trapphus. Själva rivningen kommer att skada området kring hissarna. Budgeten hanterar kostnaderna men likviditeten kommer att bli ansträngd under andra halvåret 2020. Banken är vidtalad och ser positivt på vår tankar. Ett likviditetslån kommer att upphandlas och amorteras bort i sin helhet så snart kassan så tillåter. Det är ett omfattande arbete (ca 25 milj kr i pengar) men det genomförs utan troliga avgiftsjusteringar.

När hissbytet är klart har föreningen både nytt tak, nya hissar och en genomgången fasad. Löpande sker underhåll av värme/ventilation (utan större utmaningar), bastuanläggningar och tvättstugor och motionsrum. Det som kan skymta i framtiden är arbete (troligen relining) av vårt avloppssystem – men då talar vi bortom 2030.

10
MA
AU

HSB-koden

HSB-koden är ett arbetssätt som bygger på olika kärnvärden. En föreningsstämma antog formellt koden som styrelsen i Brf Slottsskogen följer.

Koden talar bland annat om engagemang i livet och tryggtet; här har vi vinnlagt oss om i föreningen att anordna trivsel- och föreningsaktiviteter, säkra det yttre skalet. Koden talar om hållbarhet och långsiktigt tänkande; här har vi en levande underhållsplan, en fastighet som har nytt tak och en kontrollerad fasad, genomgången ventilation och som nu står inför ett hissbyte. En arbetsgrupp har tagit fram en enkät om laddstationer för bilar. Koden talar även om demokratisk medlemskontroll; här har vi vårt årsmöte, informationsmöte på hösen och löpande kommentarer i vår tidning och på hemsidan, på expeditionstid och efter överenskommelse. Styrelsen jobbar av och till även med referensgrupper som inkommer med förslag.

När det gäller efterlevnad ska koden följas, och avsteg ska förklaras. Styrelsen har publicerat de olika policies den följer och i protokollen görs noteringar i de fall vi gör avsteg – exempelvis använda en känd leverantör medan vi i större frågor har ett offertförfarande från flera olika. Koden föreskriver även att revisorerna ska inte delta i styrelsearbetet (styrelse och revisorer möts två gånger per år), att valberedningen ska redogöra sitt förslag, redogöra för sitt arbete och föreslår val och arvodering av styrelseledamöter och revisorer som ska skickas ut till medlemmarna (styrelse och valberedning möts ca två gånger per år). Inkomna nomineringar ska bifogas kallelse.

nd

10
R MS

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. I stämman deltog 80 röstberättigade medlemmar inklusive nio fullmakter.

Föreningen hade vid årets början 455 medlemmar samt vid årets slut 458. Tillkommande medlemmar under året har varit 38 samt avgående 35.

Under året har 27 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning per 2019-12-31 är:

Stefan Nilson	ordförande
Isak Olevic	vice ordförande
Margareta Hemmed	sekreterare
Tommy Holmberg	ledamot
Margareta Sjögren	ledamot
Nick Mirzai	ledamot
Anna Troglin	ledamot
Klas Sjödel	utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Margareta Sjögren, Isak Olevic och Margareta Hemmed.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Stefan Nilson, Isak Olevic, Margareta Sjögren och Tommy Holmberg, två i förening.

Revisorer har varit Stig Bredänge och Mikael Ocklind, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Stefan Nilson och Isak Olevic med övriga ledamöter som suppleanter.

Valberedning har varit Håkan Carlson, Monica Lingden och Torsten Olsson, valda av stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	25 396	24 704	23 551	23 280	22 526	23 248
Resultat efter finansiella poster	4 698	3 698	-7 200	3 109	-5 398	-6 459
Balansomslutning	235 271	239 585	236 331	242 239	241 023	243 312
Avgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	687	687	687	667	667	667
Underhållsfond	5 807	2 599	0	0	0	9 401
Soliditet	26,0	23,6	22,4	24,8	25,6	27,8
Belåningsgrad % låneskuld / tax.värde	18,9	24,1	24,2	24,0	33,6	33,3
Belåning kr/m²	6 641	6 972	6 991	6 956	6 984	6 908
Räntekostnad kr/m²	86	85	124	170	186	227
Avsättning underhållsfond kr/m²	178	177	177	139	139	139

h

10
MA
BU

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 390 327	0		35 390 327
Upplåtelseavgifter	20 375 261	0		20 375 261
Fond för yttre underhåll	2 598 820		3 207 975	5 806 795
S:a bundet eget kapital	58 364 408	0	3 207 975	61 572 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 507 164	3 697 515	-3 207 975	-5 017 624
Årets resultat	3 697 515	-3 697 515	4 698 439	4 698 439
S:a ansamlad förlust	-1 809 649	0	1 490 464	-319 184
S:a eget kapital	56 554 759	0	4 698 439	61 253 199

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 4 520 000 kr samt disposition ur med 1 312 025 kr vilket motsvarar utfört underhåll under året.

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017-04-20 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 017 624
Årets resultat	4 698 439
	-319 184

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-319 184
---------------------	----------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '10' and other illegible marks.

**Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	25 395 502	24 703 754
Övriga rörelseintäkter	Not 2	548 018	325 471
Summa rörelseintäkter		25 943 520	25 029 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-13 194 076	-12 790 345
Underhållskostnader	Not 4	-1 312 025	-1 901 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 021 867	-974 747
Personalkostnader	Not 6	-454 318	-430 428
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 086 925	-3 082 997
Summa rörelsekostnader		-19 069 211	-19 179 697
Rörelseresultat		6 874 309	5 849 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 601	1 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 185 471	-2 153 671
Summa finansiella poster		-2 175 870	-2 152 013
Årets resultat	Not 10	4 698 439	3 697 515

10
MS
10

**Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 224 839 785 227 788 071

Inventarier

Not 12 594 019 713 008

225 433 804 228 501 079*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 1 414 832 1 414 832

1 414 832 1 414 832

Summa anläggningstillgångar

226 848 636 **229 915 911****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 30 530 51 207

Övriga fordringar

Not 15 3 685 493 7 671 800

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 679 953 1 930 652

5 395 976 9 653 660

Kortfristiga placeringar

Not 17 3 000 000 0

Kassa och bank

26 824 14 949

Summa omsättningstillgångar

8 422 800 **9 668 608****Summa tillgångar****235 271 436** **239 584 519**10
20
20



Org Nr: 716408-6626

Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

55 765 588

55 765 588

Underhållsfond

5 806 795

2 598 820

61 572 38358 364 408*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 017 624

-5 507 164

Årets resultat

4 698 439

3 697 515

-319 184-1 809 649

Summa eget kapital

61 253 199**56 554 759****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

168 364 238

176 535 038

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

275 800

493 228

Leverantörsskulder

745 048

1 919 718

Skatteskulder

79 590

15 526

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

1 551 431

1 541 781

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

3 002 130

2 524 470

5 653 9996 494 722

Summa skulder

174 018 237**183 029 760****Summa Eget kapital och skulder****235 271 436****239 584 519**



Org Nr: 716408-6626

Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 110 659 753 kr (110 659 753 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Handwritten notes in blue ink at the bottom right corner, including the number '10' and some illegible scribbles.



Org Nr: 716408-6626

Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 605 464	17 605 464
Lokaler inkl tillägg	4 713 161	4 340 879
Garage/MC-platser	1 041 832	1 032 644
Gästrum/föreningslokal	207 694	148 273
Förråd/Motion	249 264	202 038
Avfallsintäkter	320 014	313 535
Elintäkter	1 082 315	924 568
Vattenintäkter	144 821	113 264
Övriga intäkter	30 937	23 089
	25 395 502	24 703 754
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	548 018	325 471
<i>Intäkter från Övre Husargatans Gårdssamfällighet</i>	<i>354 312</i>	<i>301 595</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 039 058	1 826 354
Reparationer	1 948 144	1 791 252
El	1 896 518	1 837 893
Uppvärmning	1 773 959	1 798 278
Vatten	745 599	735 028
Sophämtning	1 302 744	1 184 367
Övriga avgifter	1 198 127	1 160 929
Förvaltningsarvoden	1 145 377	1 142 041
Övriga driftskostnader	1 144 549	1 314 203
	13 194 076	12 790 345
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	137 516	880 195
VVS	869 219	554 136
Transport	236 355	0
Byggnad utvändigt	0	392 225
Utrustning	68 935	74 625
	1 312 025	1 901 181
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	885 755	767 155
Medlemsavgifter	100 500	100 500
Övriga externa kostnader	35 612	107 092
	1 021 867	974 747
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 983	115 750
Sammanträdesersättningar	95 400	115 200
Revisorsarvode	19 000	19 000
Löner och andra ersättningar	164 059	93 626
Sociala kostnader	82 003	81 514
Kurser och konferenser	5 873	5 338
	454 318	430 428
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 915 311	2 915 311
Markanläggningar	32 975	32 975
Inventarier	138 639	134 711
	3 086 925	3 082 997
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	212	0
Övriga ränteintäkter	9 389	1 658
	9 601	1 658

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right corner of the page.



Org Nr: 716408-6626

Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 184 139	2 145 792
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 172	0
Övriga finansiella kostnader	160	7 879
	2 185 471	2 153 671
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	4 698 439	3 697 515
Avsättning till underhållsfond	-4 520 000	-4 500 000
Disposition ur underhållsfond	1 312 025	1 901 181
Resultat efter underhållspåverkan	1 490 464	1 098 696

MS

MS 10



Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	240 657 514	240 657 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 657 514	240 657 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 744 118	-48 828 807
Årets avskrivningar	-2 915 311	-2 915 311
Utgående avskrivningar	-54 659 429	-51 744 118
Bokfört värde byggnader	185 998 085	188 913 396
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	550 000	550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 000	550 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-181 325	-148 350
Årets avskrivningar	-32 975	-32 975
Utgående avskrivningar	-214 300	-181 325
Bokfört värde markanläggningar	335 700	368 675
Bokfört värde mark	38 506 000	38 506 000
Bokfört värde byggnader och mark	224 839 785	227 788 071
Taxeringsvärde för Kommendantsängen 10:16		
Byggnad - bostäder	329 000 000	294 000 000
Byggnad - lokaler	29 000 000	25 000 000
	358 000 000	319 000 000
Mark - bostäder	520 000 000	406 000 000
Mark - lokaler	16 200 000	9 600 000
	536 200 000	415 600 000
Taxeringsvärde totalt	894 200 000	734 600 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 156 726	2 200 026
Konstverk, avskrivs ej	12 850	12 850
Årets investeringar	19 650	12 137
Årets utrangeringar	0	-68 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 176 376	2 156 726
Ingående avskrivningar	-1 443 718	-1 377 294
Årets avskrivningar	-138 639	-134 711
Årets utrangeringar	0	68 287
Utgående avskrivningar	-1 582 357	-1 443 718
Bokfört värde	594 019	713 008
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	200	200
Andel i Sopsugsanläggning med 49,39% Org Nr: 716408-9661	1 212 480	1 212 480
Nordea Obligationsfond*	201 652	201 652
	1 414 832	1 414 832
* Nordeas Obligationsfond marknadsvärde:	239 992	233 862

17
ms
10



Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	14 596	1 518			
Övriga kundfordringar	15 934	49 689			
	30 530	51 207			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 506 396	7 506 480			
Skattekonto	81 749	51 386			
Övrigt	97 348	113 934			
	3 685 493	7 671 800			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	804 884	1 180 275			
Upplupna intäkter	875 069	750 377			
	1 679 953	1 930 652			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-11-26	2020-05-31	6 mån	0,25%	3 000 000
					3 000 000
Fastränteplacering				3 000 000	0
				3 000 000	0
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788759440	1,35%	2021-01-13	8 867 965	0
Stadshypotek	259677	1,06%	2020-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek	313435	1,23%	2021-12-01	26 752 600	275 800
Stadshypotek	331981	1,30%	2022-03-01	16 449 288	0
Stadshypotek	341773	1,01%	2021-03-30	6 000 000	0
Stadshypotek	388106	1,17%	2022-12-01	8 389 206	0
Stadshypotek	400114	1,41%	2023-01-30	11 304 426	0
Stadshypotek	400703	1,41%	2023-01-30	5 959 680	0
Stadshypotek	404411	1,23%	2023-03-01	21 300 000	0
Stadshypotek	484389	1,28%	2024-03-01	17 860 000	0
Stadshypotek	484390	1,28%	2024-03-01	18 006 256	0
Stadshypotek	484391	1,28%	2024-03-01	5 945 157	0
Stadshypotek	543468	1,14%	2027-12-01	17 805 460	0
				168 640 038	275 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					168 364 238
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					167 261 038
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				231 357 000	231 357 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				275 800	493 228
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				43 374	43 766
Arbetsgivaravgifter				29 198	36 157
Mervärdesskatt				254 660	247 765
Inre fond				223 250	223 844
Övriga kortfristiga skulder				1 000 949	990 249
				1 551 431	1 541 781

ms 10
ms 10



Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	195 083	181 661
Ovriga upplupna kostnader	761 685	346 577
Förutbetalda hyror och avgifter	2 045 362	1 996 232
	3 002 130	2 524 470

Göteborg 4/3 2020
Anna Troglin
Isak Olevic
Klas Sjödel
Margareta Sjögren
Margareta Lemming
Nick Mirzai
Stefan Nilsson
Tommy HolmbergVår revisionsberättelse har 23/3 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Stig Bredänge
Av föreningens vald revisor
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Mikael Ocklind
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Slottsskogen i Göteborg, org.nr. 716408-6626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Slottsskogen i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Verksamhetsberättelse, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Slottsskogen i Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 överträdelse 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 den 16 / 3 / 2020

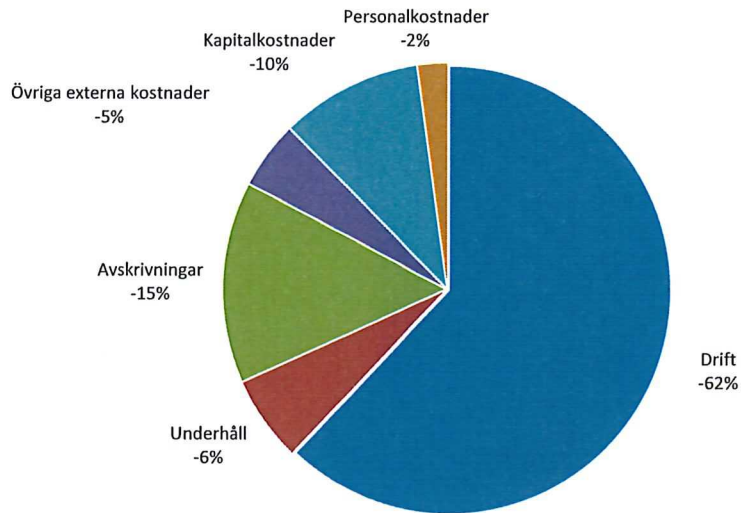

Magnus Emilsson
BoRevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor


Stig Bredänge
Av föreningen vald revisor

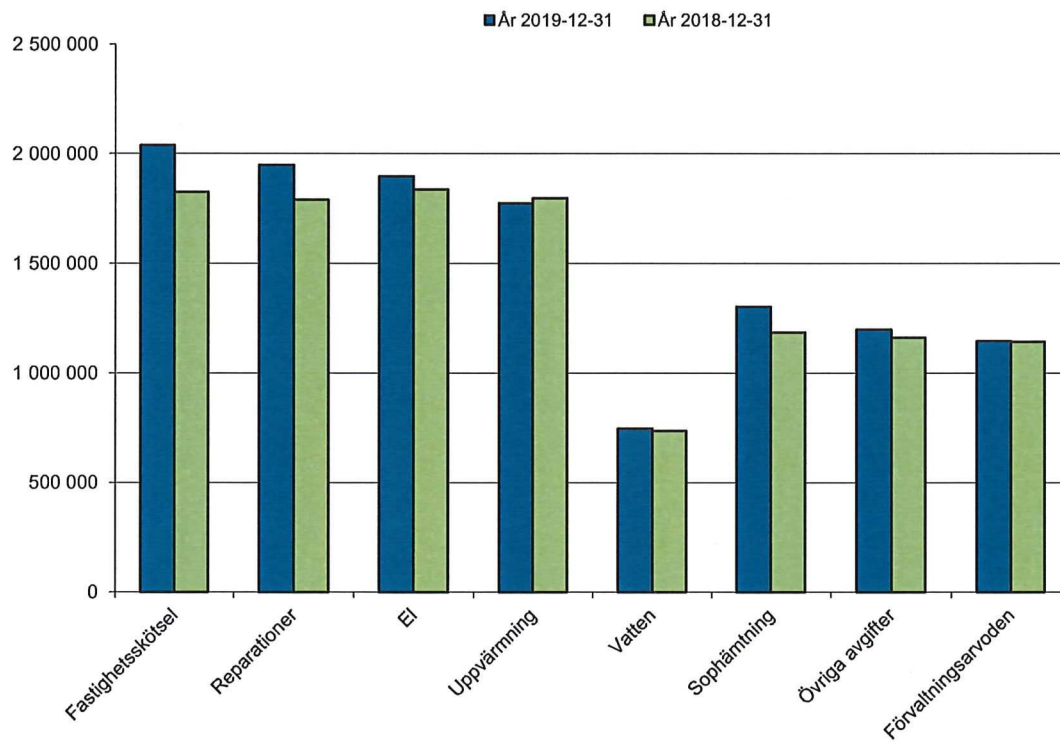

Mikael Ocklind
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signature and initials in blue ink.

Bilaga

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Brf Slottsskogens styrelses vision är;

Brf Slottsskogen – det bästa boendet

Mål och strategier

Med **strategi** menar vi ett långsiktigt övergripande tillvägagångssätt för hur man ska tänka och agera för att uppnå **målen**;

- Säkra en god ekonomi för föreningen för att hålla avgifterna för delägarna så låga och så förutsägbara som möjligt, även över tid.
- Använda flera olika kanaler för att informera/kommunicera öppet och tydligt.
- Hålla vår fastighet i gott skick. Genomföra underhåll enligt plan och reparationer i rätt tid.
- Skapa möjligheter till social samvaro i föreningen för att skapa trivsel och trygghet i boendet.

Vi gör mer än att förvalta bostäder. *Vi har omtanke om livet i och mellan husen.*

Grundsyn och värderingar

Grundsyn för styrelsens arbete är ständig förbättring. Värderingar som ska genomsyra styrelsens arbete är alla människors lika värde och ska vara fritt från diskriminering på grund av ras, etnisk tillhörighet, religion, kön, funktionshinder, sexuell läggning och ålder.

DET GODA BOENDET

Det goda boende är centralt i HSB – och kommer i många former; ”den goda gemenskapen”, ”den goda bostaden”, ”den goda arkitekturen”, ”den goda grönskan” och ”den goda vardagen”.

Den goda gemenskapen – är själva själen i hela HSB. I visionen om det goda boender vill HSB öka möjligheterna till gemenskap, utan att någonsin tvinga till samvaro.

Nedan har vi kommenterat flera av de viktiga parametrarna för att nå en upplevelse av det goda boendet som styrelsen värnar

Kommunikation

Kommunikationsarbetet är en viktig del av styrelsens verksamhet. Fastigheten och föreningen ska inte bara underhållas och utvecklas - vi som bor här måste både känna till regler men också kunna göra vår röst hörd!

Styrelse till delägare/medlem/boende:

Styrelsen använder följande kanaler för information riktad till alla delägare/boende i föreningen:

- ✓ Slotsskogsnytt i brevlådan och på webben / hemsidan – tanken är att utkomma efter varje styrelsemöte
- ✓ Webbplatsen www.hsb.se/goteborg/brf/slottsskogen
- ✓ Föreningsstämma och informationsmöten – en ordinarie stämma och ett informationsmöte årligen
- ✓ Kallelser och information i brevlådan
- ✓ Anslag i entréer och hissar
- ✓ Kommunikation med enskilda delägare sker genom direktkontakt eller mail. Styrelsen ansvarar för att hålla delägaren informerad gällande ärenden som rör den enskilde.

Delägare till styrelsen: Delägare uppmuntras aktivt att lämna förslag och kommentarer kring föreningens verksamhet till styrelsen.

Delägarna kan kontakta styrelsen på följande sätt:

- ✓ Muntligen (föreningsexpeditionen är öppen varannan tisdag 18.30 - 20.00 (jämn vecka))
- ✓ Per mail; brf.slottsskogen@telia.com
- ✓ Per brev till föreningen

Delägare till delägare

Ett viktigt led i en fungerande kommunikation är den mellan alla oss boende. Från styrelsens sida försöker vi därför säkra att vi har fungerande trivselregler så att störande arbeten aviseras i tid (både till boende och till affärslokaler) och utförs på ett korrekt sätt (både genom rutiner och inspektion, både ljud- och kvalitetsmässigt) och att vi möjliggör kontaktytor (trivselaktiviteter i föreningslokalen, hobbyrum, bastu, pingisrum, julsånger på gården, vernissage, föredrag i föreningslokalen)

I Brf Slottsskogen anordnas även *trivselträffar*, i stort sett varje tisdag kväll anordnar medlemmar bridgespel, i stort sett varje onsdag eftermiddag finns aktiviteter som att mötas i café-verksamhet / bokklubb / På torsdag tidig kväll finns möjligheten att träffas för boulespel på gården, när vädret tillåter. Vernissage har anordnats åtta år i rad – där boende får ställa ut och föreningen bjuder på förfriskningar. Julsånger på gården är en annan uppskattad aktivitet där vi för tjugonde året i rad kunde hälsa julen välkommen med körsång, glögg och pepparkakor.

I det goda boendet ligger även att **komma in i boendet/föreningen**. Sedan 2010 har därför styrelsen jobbat efter en rutin som innebär att styrelsen träffar de tilltänkta köparna innan köp/försäljning kan slutföras. Mötet är mycket uppskattat av nya medlemmar och styrelsen tycker sig också bättre säkra att rutiner och regler i föreningen följs och missförstånd minimeras, - även mäklarna vet var de befinner sig i processen. Rutinen kortar även tiden mellan anmälan om överlåtelse och beviljande av medlemskap. Den nya medlemmen får även skriva på ett dokument/handledning som går igenom. Handlingen kan även laddas ner från föreningens hemsida. Genomgången tar ca 1,5 timme. Vid överlåtelse mellan partners som redan lever tillsammans sker vanligtvis ingen genomgång av regelverket.

Varje månad (andra måndagen) erbjuds boende en **rundvandring i föreningen** där de olika faciliteterna visas. Rundvandringen tar ca 1 timme.

Den goda bostaden omfattar tre nyckelord; flexibilitet, generalitet och egen utformning. Flexibilitet innebär att lägenheten kan förändras. Generalitet betyder att olika rum ska gå att använda på flera sätt. Egen utformning – ja, det är du själv som väljer till exempel kakel, färger och annat du vill ha.

I Slottsskogen har vi 315 lägenheter – men över sjuttio olika lägenhetslösningar.

För att säkra underhåll och flexibilitet har vi digitaliserat ritningar och för att säkra installationer har vi Inspector som också kontrollerar att ändringarna sker på korrekt sätt så att "slarv" eller okunskap inte ska spilla över på grannen.

Vi har också en särskild rutin vid renoveringar av lägenhet som även omfattar att informera grannarna om vad som är på gång. Vi tror att rutinen både skapar trygghet i förändringen och säkrar frihet under ansvar. Samtidigt som styrelsen kan säkra sitt ansvar i föreningen.

Den goda arkitekturen –är inbakad i lägenheternas planlösning, men även hur växtligheten samverkar med omgivningen. Under åren har vi särskilt tittat på hur gården binder ihop våra stora hus kroppar och inbjuder till samvaro. Under 2013/2014 samt 2017 innebar fasad-översynen att vi fick gräva bort plantor för att komma åt fasaden – stor vikt har lagts på att återställa på ett sätt som bidrar till gårdens grönska och också uppskattats av de som bor i direkt närhet. En speciell

arbetsgrupp med medlemmar både inom och utanför styrelsen har tagit fram förslaget, där sista delen verkställdes under 2018.

Den goda grönskan Grönt är färgen som återkommer i HSB:s checklista. En så kallad ”grön pott” ska finnas så att boende själva också kan påverka den gemensamma trädgården.

Men grönt betyder också omsorg om miljön. Området sköts i balans med naturen.

I Slottsskogen försöker vi både föryngrä och vårda den gård vi har, men även uppdatera den för den tid vi lever i.

Den goda vardagen HSB var först med sopnedkast, tvättstuga och badrum som standard i vanliga lägenheter. HSB har varit vägledande i att etablera den höga nivå vi svenskar förväntar oss i vårt boende. I Det Goda Boendet vill HSB ta flera steg till. Detta gör de genom att erbjuda små och stora bonusmöjligheter som höjer den upplevda boendekvaliteten i vardagen.

Omsatt till Brf Slottsskogen har vi dessutom kopplat den goda vardagen till miljötänkande och vi har en omfattande sopsortering. Den sparar både pengar till oss boende och minskar miljöpåverkan i vår närhet. Bruna påsen tar hand om det som kan bli biogas, tillsammans med sortering i våra återvinningsrum har soptonnaget minskat avsevärt, och genom att låta affärslokalerna betala för sina återvinningsprodukter tycker vi även att vi lagt en rättvisedimension till hanteringen. Varje månad tar vi in en container för brännbart avfall, och i garaget har vi ett separat rum för vitvaror och elprodukter/datorer.

En vardagsaktivitet som vi idag tar för givet är TV- och internet. I Brf Slottsskogen ingår 25 kanaler via Telia och 15 via ComHem, i Telia lösningen ingår även 100 Mbit surf – allt inbakat i avgiften.

Ett annat sätt att minska kostnaderna för oss boende är införandet av IMD-el, individuell mätning och debitering av el. Lösningen ger en besparing på ca 100 kr per hushåll. Ett år efter installationen kommer föreningsstämman 2019 ta ställning till om extra påslag för miljövänlig el eller inte ska läggas på kostnaderna. TV/internetlösningen bidrar med ca 700-800 kr ytterligare. Brf Slottsskogen har fortfarande sopnedkast kvar, men tack vare flera återvinningsrum kan i stort sett alla våra avfallsprodukter återvinnas. Under 2018 har även samtliga återvinningsrum renoverats och tömningsfrekvenser satts över. Vi tror att rena återvinningsrum gör viljan att sortera och återvinna mer lustfylld. Varje månad tar vi även in en container på gården för att underlätta avyttrande av saker som ej längre används.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har avtal tecknats för att byta föreningens samtliga hissar 2020-2021, detta kommer att ta underhållsfonden ner till noll.