



# ÅRSREDOVISNING 2020

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

2020-01-01 - 2020-12-31

Utt  
BR

# 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 lokalhyresgäst samt Övre Husargatan 29-41

Föreningens fastighet var under 2020 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.

114

MA  
SU

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Tre stora händelser har påverkat verksamheten under 2020:

- Kontrakterandet av en utökad förvaltartjänst som på ett tydligare sätt underlättar hantering av affärslokaler, leverantörer, projekt, upphandling och medlemskontakter. Den utökade förvaltartjänsten har till mycket stor del direktkontakter och rapporterat till styrelsen som därmed i mycket mindre grad hanterar detaljärenden
- Den fortsatt pågåendepandemin gav både HSB och föreningen nya utmaningar för att hålla möten/ föreningsstämmor/ digitalisering/ förhålla sig till statliga rekommendationer och lagar
- Den planerade och första delen av byte av samtliga hissar sjösattes

Under räkenskapsåret ligger avgifterna oförändrade jämfört med 2019 och uppgår i genomsnitt till 693 kr/m<sup>2</sup>. Efter räkenskapsårets utgång lämnas avgifterna oförändrade.

Budgeten för 2020 pekade på ett rörelseresultat på – 5,8 milj kr (verkligt utfall -4,8 milj kr), finansiella poster på – 2,09 milj kr (verkligt utfall -2,09 milj kr) vilket tillsammans skulle gett ett årsresultat på – 7,9 milj kr (verkligt utfall -6,9 milj kr).

### Kommentarer till avvikelse från budget:

- 2020 gav lägre intäkter p.g.a. givna hyresrabatter till affärsidkare. Dels den statliga delen där fastighetsägaren skulle stå för 25%, staten för 25% och affärsidkaren för 50% för tre månader. Den rabatten gavs inte alla och först efter prövning. Staten har infriat sin del. Utöver detta har rabatt givits till vandrarhemmet under sex månader med 50% i och med att en konkurs tycktes nära förestående. Månadsvisa resultatgenomgångar har skett med affärsidkarna. Hyran för uteserveringarna har efterskänkts. Totalt givna hyresrabatter uppgår till ca 560 kkr.
- I pandemins spår (med mötesbegränsningar, inställda evenemang etc.) men trots pågående hissrenoveringar, har föreningens övernattningslägenheter inbringat lägre intäkter (ca 70 kkr lägre än budgeterat)
- Intäkter för el, 798 tkr, lägre än förra året då utgående moms numera dras på intäkterna)
- Intäkter för vatten, 114 tkr, lägre än förra året då en lokal stått tom och renoverats under året.
- Personalkostnader, 438 tkr
- Fastighetsskötsel och städ landar ca 15 kkr under budget. Skillnaderna kommer från extradebiteringar som är svåra att förutse; städ under budget med ca 17 kkr och fastighetsskötsel ca 24 kkr över budget. Fastighetsskötselns extradebiteringar är länkade till att vi boende lämnar skräp på vindar och sorterar fel i återvinningsrummen. Kostnadsposter som vi själva direkt kan påverka. Det som ändå balanserar posterna är lägre kostnad för grundavtalen samt förbrukningsinventarier.
- Reparationskostnaderna landar på ca 2,6 milj kr – att jämföra med budgeterat 1,8 milj kr.
- Kostnaderna för el är ca 145 kkr lägre än budget. Det beror främst på att man kan dra ingående moms på el som går till medlemmar via IMD.
- Underhållskostnaderna var planerade till 13,2 milj kr (den största delen länkat till byte av hissar), utfallet landar på ca 9,8 milj kr – en orsak till det lägre utfallet är att förseningar i projektet gjorde att endast sex av planerade åtta hissar kunde genomföras 2020 – för att tidsmässigt inte inkräkta på julhelgen. Tio hissar återstår inför 2021.
- Fastighetsskatten uppgår till 902 kkr – budgeterat var 898 kkr.

MS  
SV

### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Kostnaderna för genomförda underhållsarbeten uppgår totalt till ca 10,8 miljoner kr. Här redovisas de större områden där underhåll genomförts;

- En tidigare till HSB uthyrd lokal har renoverats och föreningen söker ny hyresgäst.
- Under 2019 genomfördes en inspektion av föreningens skyddsrum (Längs Olivedalsgatan samt på Linnéplatsen), denna medförde åtgärder och ett avslutande protokoll. Det kunde slutföras under 2020.
- Tidigare genomförd ventilationsutredning har under året övergått till förbättringsaktiviteter – både för förening, affärslokaler och medlemmar.
- Hissarna som nämns i föregående stycke.

### Under året har följande reparationer gjorts

- Redan 2018 inleddes ett omfattande arbete kopplat till föreningens ventilation, arbetet har fortsatt under hela 2019 och 2021 och fortsätter även under 2021. Arbetet avslutas 2021 med en ny OVK. Många boende har kvitterat en förbättring.
- Vårt portsystem har under åren 2019-2010 utsatts för omfattande uppbnrytningsförsök vilket triggat en rad olika akuta insatser. Tyvärr har vi inte kunnat koppla förövare till sabotagen, men som en inledande konsekvens har föreningens övervakningssystem uppgraderats och ytterligare justerats under 2020. Ett ny säkerhetsleverantör (Locksafe) för det yttre skalet har kontrakterats och en uppgradering av brickyckelsystemet är planerat för ett genomförande 2021. Här möter vi även medlemmars önskemål om en bricka istället för dagens två olika.
- Olika vatten- och brandskador har reparerats, liksom reparationsarbeten av vår sop sugs - anläggning. Kostnaderna för den senare delas av ingående parter och särredovisas inte i Brf Slottsskogens bokslut
- Utfartsporten från garaget skadades vilket blev rätt omfattande och infarten fick stundtals användas som både in- och utfart, en ny skena fick byggas.
- Förbättrande golvarbeten har genomförts i återvinningsrummen samt i källarplan Olivedalsgatan 4. Fortsatta förbättringsarbeten i källarplan på Linnéplatsen planeras när hissarbetet är klart.
- Kostnaderna för genomförda reparationer uppgår under året till ca 2,6 miljoner kr vilket är en ökning med ca 700 kkr jämfört 2019.

### **Förväntad framtida utveckling**

Vi börjar se slutet på utmaningarna kring ventilationen på Linnégatan 70 samt i övriga fastigheten. Den utredning som gjorts resulterade i en rad olika aktiviteter – både för förening, enskilda medlemmar, värme leverantör och affärslokaler. Åtgärderna har gett resultat varför en helt ny lösning inte längre övervägs. Aktiviteterna är identifierade - men åtgärderna är ännu inte fullt ut åtgärdade.

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. Aktiviteterna är identifierade - men åtgärderna är ännu inte fullt ut åtgärdade.

Hissbytet är med i planen, liksom arbeten i dess släptåg av mer kosmetisk karaktär i gatuétreer och trapphus. Själva rivningen har skadat området kring hissarna i betydligt mindre grad än befarat, så här kommer endast begränsade arbeten genomföras. Markarbeten på gården kommer och bekostas till största delen av OTIS. Budgeten hanterar kostnaderna men likviditeten kommer att bli ansträngd under andra halvåret 2021. Banken har beviljat likviditetslån.

Trots ett omfattande byte av hissar genomförs det utan avgiftsjusteringar.

Osäkerheterna inför 2021 ligger kopplat till hur utvecklingen av pandemin, och i vilken omfattning vi kan samlas – på restaurang, i barer, på hotell. Inför 2021 har affärsidkarna erbjudits en fördröjd betalning på 50% av hyran (ingen rabatt). Åtgärden har mest påverkan på förenings likviditet och den takt affärslokalsinnehavarna kan komma i kapp sin hyresplan.

När hissbytet är klart har föreningen både nytt tak, nya hissar och en genomgången fasad. Troligen även en ventilations- och värmesituation som är i balans.

Löpande sker lättare 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.

MH  
GU

## 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 trygghet; 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 står mitt i ett hissbyte. En arbetsgrupp har tagit fram en enkät om ladd-stationer för bilar, sexton platser är installerade. Koden talar även om demokratisk medlemskontroll; här har vi vårt årsmöte, informationsmöte på hösten 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 protokollet 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 inte ska 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.

## MEDLEMSINFORMATION

Beroende på Covid-19 situationen, med personbegränsningar som följd, en mängd inkomna motioner som medlemmarna ville behandla i anslutning till stämman (och inte vid ett senare tillfälle) hölls stämman i fyra akter; juni, augusti, september och oktober med en kombination av poströstning och fysisk röstning.

Medlemmar och styrelse upplevde flera moment som ökade komplexiteten;

- Om man poströstade var tanken att man inte skulle komma fysiskt till stämman – det gjordes i stor omfattning varför rösträkarna fick oväntade utmaningar, som tog tid.
- Flera av motionerna gällde förslag som en stämma inte kan ta ställning till, mötesordföranden fick därför göra många förtydliganden.
- Den ökade komplexiteten ledde till fler timmar i förberedelse och genomförande, kostnaderna för trycksaker ökade och den av stämman externt valda mötesordföranden ledde även ökade kostnader jämfört med den lösning som HSB erbjuder.

Röstlängden per tillfälle (fysisk samt poströst) uppgick till: juni = 129, augusti = 138, september = 145 samt oktober = 134), av totalt 315 röstberättigade lägenheter.

Föreningen hade vid årets början 458 medlemmar samt vid årets slut 456. Tillkommande medlemmar under året har varit 30 samt avgående 32.

Under året har 20 lägenheter överlåtits.

11/11

11/11  
11/11

Styrelsens sammansättning per 2020-12-31,

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 Stefan Nilson, Tommy Holmberg, Nick Mirzai och Anna Troglin.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte, ett budgetmöte samt en temadag. Det är tre-fyra fler än vanligt och får länkas till den besvärliga Covid-situationen.

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 från BoRevision.

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

Valberedning har varit KG Gustavsson, Malin Unger och Lena Göthberg, valda av stämman. 





## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Nettoomsättning, tkr</b>	24 404	25 396	24 704	23 551	23 280	22 526
<b>Resultat efter finansiella poster, tkr</b>	-6 875	4 698	3 698	-7 200	3 109	-5 398
<b>Balansomslutning, tkr</b>	233 460	235 271	239 589	236 331	242 239	241 023
<b>Avgiftsnivå för bostäder, kr per kvm</b>	693	693	693	693	673	673
<b>Underhållsfond, tkr</b>	0	5 807	2 599	0	0	0
<b>Soliditet, %</b>	23,3	26,0	23,6	22,4	24,8	25,6
<b>Belåningsgrad % låneskuld / tax.värde</b>	19,4	18,9	24,1	24,2	24,0	33,6
<b>Belåning kr/m<sup>2</sup></b>	6 828	6 641	6 972	6 991	6 956	6 984
<b>Räntekostnad kr/m<sup>2</sup></b>	82	86	85	124	170	186
<b>Avsättning underhållsfond kr/m<sup>2</sup></b>	185	178	177	177	139	139

ML

ML  


## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	35 390 327	0		35 390 327
Upplåtelseavgifter	20 375 261	0		20 375 261
Fond för yttre underhåll	5 806 795		-5 806 795	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>61 572 383</b>	<b>0</b>	<b>-5 806 795</b>	<b>55 765 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 017 624	4 698 439	5 806 795	5 487 611
Årets resultat	4 698 439	-4 698 439	-6 874 929	-6 874 929
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-319 184</b>	<b>0</b>	<b>-1 068 134</b>	<b>-1 387 319</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>61 253 199</b>	<b>0</b>	<b>-6 874 929</b>	<b>54 378 269</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 4 700 000 kr samt disposition ur med 10 506 795 kr. Dispositionen motsvarar underhåll upp till den summa som täcks av underhållsfonden. Övrigt utfört underhåll går mot resultatet.

## RESULTATDISPOSITION

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 487 611
Årets resultat	-6 874 929
	-1 387 319

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-1 387 319
---------------------	------------

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.

MA  
A



## Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	24 403 547	25 395 502
Övriga rörelseintäkter	Not 2	551 810	548 018
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 955 357</b>	<b>25 943 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-14 350 591	-13 194 076
Underhållskostnader	Not 4	-10 762 081	-1 312 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 134 193	-1 021 867
Personalkostnader	Not 6	-438 307	-454 318
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 060 804	-3 086 925
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 745 976</b>	<b>-19 069 211</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 790 619</b>	<b>6 874 309</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 966	9 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 089 276	-2 185 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 084 310</b>	<b>-2 175 870</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 874 929</b>	<b>4 698 439</b>

MH  
BU

**Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 221 667 160 224 839 785

Inventarier

Not 12 466 077 594 019

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 457 500 0

222 590 737 225 433 804*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 1 414 832 1 414 832

1 414 832 1 414 832

Summa anläggningstillgångar

**224 005 569 226 848 636****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 64 962 30 530

Övriga fordringar

Not 16 7 308 218 3 685 493

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 2 054 540 1 679 953

9 427 720 5 395 976

Kortfristiga placeringar

Not 18 0 3 000 000

Kassa och bank

26 824 26 824

Summa omsättningstillgångar

**9 454 544 8 422 800****Summa tillgångar****233 460 113 235 271 436**

plu

UA  
ON



Org Nr: 716408-6626

**Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

55 765 588

55 765 588

Underhållsfond

0

5 806 795

55 765 58861 572 383*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

5 487 611

-5 017 624

Årets resultat

-6 874 929

4 698 439

-1 387 319-319 184

Summa eget kapital

**54 378 269****61 253 199****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

132 019 473

168 364 238

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

41 344 765

275 800

Leverantörsskulder

1 654 524

745 048

Skatteskulder

75 868

79 590

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

1 285 648

1 551 431

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

2 701 566

3 002 130

47 062 3715 653 999

Summa skulder

**179 081 844****174 018 237****Summa Eget kapital och skulder****233 460 113****235 271 436**

W

W  
W



## 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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

#### 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.

MA  
20



## Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	17 605 464	17 605 464
Lokaler inkl tillägg	4 195 998	4 713 161
Garage/MC-platser	1 011 667	1 041 832
Gästrum/föreningslokal	103 333	207 694
Förråd/motion	201 186	249 264
Avfallsintäkter	356 104	320 014
Elintäkter	798 114	1 082 315
Vattenintäkter	113 934	144 821
Övriga intäkter	17 747	30 937
	<b>24 403 547</b>	<b>25 395 502</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>551 810</b>	<b>548 018</b>
<i>*Intäkter från Ovre Husargatans Gårdssamfällighet</i>	<i>351 636</i>	<i>354 312</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 978 105	2 039 058
Reparationer	2 563 651	1 948 144
El	1 768 618	1 896 518
Uppvärmning	1 802 611	1 773 959
Vatten	818 883	745 599
Sophämtning	1 337 392	1 302 744
Övriga avgifter	1 197 529	1 198 127
Förvaltningsarvoden	1 472 023	1 145 377
Övriga driftskostnader	1 411 779	1 144 549
	<b>14 350 591</b>	<b>13 194 076</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	207 341	137 516
VVS	605 048	869 219
Transport, hissar	9 840 604	236 355
Utrustning	109 088	68 935
	<b>10 762 081</b>	<b>1 312 025</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	902 135	885 755
Medlemsavgifter	111 380	100 500
Övriga externa kostnader	120 678	35 612
	<b>1 134 193</b>	<b>1 021 867</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	105 000	87 983
Sammanträdesersättningar	143 000	95 400
Revisorsarvode	20 000	19 000
Löner och andra ersättningar	90 242	164 059
Sociala kostnader	73 810	82 003
Kurser och konferenser	6 255	5 873
	<b>438 307</b>	<b>454 318</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 894 919	2 915 311
Markanläggningar	32 975	32 975
Inventarier	132 910	138 639
	<b>3 060 804</b>	<b>3 086 925</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	0	212
Övriga ränteintäkter	4 966	9 389
	<b>4 966</b>	<b>9 601</b>

M

MA  
AV



Org Nr: 716408-6626

**Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 087 432	2 184 139
Räntekostnader kortfristiga skulder	408	1 172
Övriga finansiella kostnader	1 436	160
	<b>2 089 276</b>	<b>2 185 471</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-6 874 929</b>	<b>4 698 439</b>
Avsättning till underhållsfond	-4 700 000	-4 520 000
Disposition ur underhållsfond	10 506 795	1 312 025
Resultat efter underhållspåverkan	-1 068 134	1 490 464

W

MK  
EW





## Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	240 657 514	240 657 514
Momsavdrag på tidigare investering IMD	-244 731	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 412 783	240 657 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 659 429	-51 744 118
Årets avskrivningar	-2 894 919	-2 915 311
Utgående avskrivningar	-57 554 348	-54 659 429
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>182 858 435</b>	<b>185 998 085</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	550 000	550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 000	550 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-214 300	-181 325
Årets avskrivningar	-32 975	-32 975
Utgående avskrivningar	-247 275	-214 300
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>302 725</b>	<b>335 700</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>38 506 000</b>	<b>38 506 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>221 667 160</b>	<b>224 839 785</b>
Taxeringsvärde för Kommendantsängen 10:16		
Byggnad - bostäder	329 000 000	329 000 000
Byggnad - lokaler	29 000 000	29 000 000
	358 000 000	358 000 000
Mark - bostäder	520 000 000	520 000 000
Mark - lokaler	16 200 000	16 200 000
	536 200 000	536 200 000
Taxeringsvärde totalt	894 200 000	894 200 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	231 357 000	231 357 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 163 526	2 156 726
Konstverk, avskrivs ej, utrangerade under 2020	0	12 850
Årets investeringar	17 818	19 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 181 344	2 176 376
Ingående avskrivningar	-1 582 357	-1 443 718
Årets avskrivningar	-132 910	-138 639
Utgående avskrivningar	-1 715 267	-1 582 357
<b>Bokfört värde</b>	<b>466 077</b>	<b>594 019</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående balans, laddstolpar	0	0
Årets förändring	457 500	0
	<b>457 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
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
	<b>1 414 832</b>	<b>1 414 832</b>
* Nordeas Obligationsfond marknadsvärde:	244 606	239 992

HU

HU  
GN



## Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	64 962	14 596			
Övriga kundfordringar	0	15 934			
	<b>64 962</b>	<b>30 530</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 902 034	3 506 396			
Skattekonto	331 463	81 749			
Övrigt	74 721	97 348			
	<b>7 308 218</b>	<b>3 685 493</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 180 254	804 884			
Upplupna intäkter	874 287	875 069			
	<b>2 054 540</b>	<b>1 679 953</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepacering	0	3 000 000			
	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>			
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
*Nordea Hypotek A	39788759440	1,35%	2021-01-13	8 867 965	0
*Stadshypotek	313435	1,23%	2021-12-01	26 476 800	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
Stadshypotek	564837	0,59%	2022-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek	622518	0,45%	2022-10-30	5 000 000	0
				173 364 238	275 800
Nästa års amortering beräknas uppgå till					275 800
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					41 068 965
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					41 344 765
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>132 019 473</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					171 985 238
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				46 990	43 374
Arbetsgivaravgifter				31 599	29 198
Mervärdesskatt				223	254 660
Inre fond				205 887	223 250
Övriga kortfristiga skulder				1 000 949	1 000 949
				<b>1 285 648</b>	<b>1 551 431</b>

pk

LHK  
EW



## Hsb Brf Slottsskogen i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	190 979	195 083
Ovriga upplupna kostnader	542 553	761 685
Förutbetalda hyror och avgifter	1 968 034	2 045 362
	<b>2 701 566</b>	<b>3 002 130</b>

Göteborg 8/3 2021

  
Anna Troglin  
Isak Olevic  
Klas Sjödell  
Margareta Sjögren  
Margaretha Hemmed  
Nick Mirzar  
Stefan Nilsson  
Tommy Holmberg

Vår revisionsberättelse har 23/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Stig Bredänge  
Av föreningen 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 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 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 i övrigt vill vi fästa uppmärksamhet på att föreningen har betydande intäkter från uthyrning av lokaler och att redogörelse för påverkan på denna verksamhet från Covid-19 har lämnats i förvaltningsberättelsen.

### 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.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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,

W

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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 11 13 2021

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig Bredänge  
Av föreningen vald revisor

Mikael Ocklind

## 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 boendet 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:

- ✓ Slottsskogsnytt i brevlådan och på webben / hemsidan – tanken är att utkomma efter varje styrelsemöte
- ✓ Webbplatsen [www.hsb.se/goteborg/brf/slottsskogen](http://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](mailto: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 nio år i rad – det tionde året (2020) fick ställas in p.g.a. pandemin - där boende får ställa ut och föreningen bjuder på förfriskningar. Julsånger på gården med glögg och pepparkakor är en annan uppskattad aktivitet där vi tyvärr också fick ställa in aktiviteten 2020 p.g.a. pandemin, det skulle varit 21:a året i rad.

I det goda boendet ligger även att *komma in i 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 gås 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. Under 2020 har genomgångarna genomförts per brev, telefon, digitala möten.

Varje månad (andra måndagen) erbjuds boende en *rundvandring i föreningen* där de olika faciliteterna visas. Rundvandringen tar ca 1 timme. Under 2020 har begränsningar i genomförandet förelegat för att minska smittspridning.

**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 förnygra 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 rättvis-dimension 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 tog stämman aktivt ställning till att extra påslag för miljövänlig el ska läggas på kostnaderna.

TV/internetlösningen bidrar med ca 700-800 kr ytterligare.

Brf Slottsskogen har fortfarande sopnedkassen kvar, men tack vare flera återvinningsrum kan i stort sett alla våra avfallsprodukter återvinnas. Under 2018 har även samtliga återvinningsrum renoverats och tömningsfrekvenser setts 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

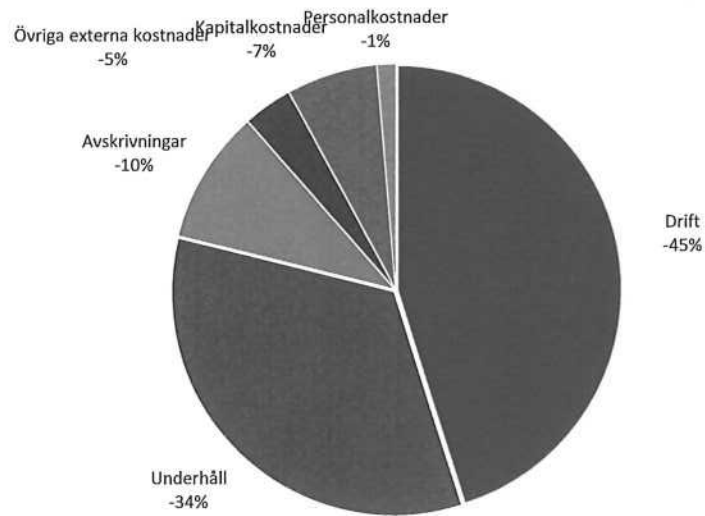
Efter räkenskapsårets slut fortsätter det kontrakterade hissbytet, tio hissar kvarstår under 2021, detta kommer att ta underhållsfonden ner till noll.

En total injustering av ventilationen har upphandlats, påbörjats och avslutas under 2021. Arbetet omfattar även en OVK-besiktning.





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

