



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Slussparken
769631-4660
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slussparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor (kr). Uppgifter 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.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

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 Slussen 1 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, totala boarea 3 372 m². Föreningen disponerar över 29 parkeringsplatser varav tre i carport.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det miljörum för sophantering, förrådsbyggnader, rullstolsförråd, gemensamhetslokal, övernattningsrum och tvättstuga, cykelförråd samt grönytor, gångvägar, planteringar, växthus, boulebana, belysning och parkeringsplatser.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende att ta väg via intilliggande fastighet.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmsta fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är enligt ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea 3 372 m² för föreningens hus.

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 år 2021 har årsavgifterna inklusive Telia Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

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

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/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning AB från 1 juli 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Under 2021 har föreningens ekonomiska förvaltning skötts av JM@home AB. Från 1 januari 2022 har föreningen tecknat avtal med MBF, Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Med anledning av detta beslutade styrelsen att frångå föreningens stadgar om att hålla föreningsstämma innan juni månads utgång genom att skjuta upp föreningsstämman till hösten, stämman hölls den 30 augusti 2021.

Två-års garantibesiktningen genomfördes under året. Ett mindre antal ärenden återstod vid årsskiftet.

Styrelsen sammanfattade under rubriken Hänt i Slussparken 2021 verksamheten under året.

Föreningen har genomfört förbättringar av växtligheten på innergården.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 750 000 (1 000 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Styrelsen har låtit genomföra stadgenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare. Inget behöver åtgärdas.

Valberedning
Margareta Eriksson
Marita Holte
Inger Nordberg

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2017. Översyn av föreningens stadgar pågår och har beslutats i en första av två omgångar.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 663	2 645	1 289
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	129	181
Soliditet (%)	76,99	76,64	76,14
Årsavgift/m ² boarea kr	663	662	324
Lån per kvm boarea, kr	11 566	11 714	12 085
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	50 661	50 966	51 270
Genomsnittliga skuldränta (%)	1,05	0,98	0,48
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,83	22,98	24,00

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 53 kr/m³.

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

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 299 000	52 861 000	101 000	79 661	129 183	132 469 844
Disposition av föregående års resultat:			101 160	28 023	-129 183	0
Årets resultat					15 191	15 191
Belopp vid årets utgång	79 299 000	52 861 000	202 160	107 684	15 191	132 485 035

Resultatdisposition

Balanserad vinst	107 684
Årets vinst	15 191
Totalt	122 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	101 160
Balanseras i ny räkning	21 715

Totalt

122 875

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 663 384	2 644 586
Övriga rörelseintäkter		0	500
Summa rörelseintäkter m.m.		2 663 384	2 645 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 029 867	-922 237
Övriga externa kostnader	4	-132 451	-121 520
Personalkostnader	5	-45 481	-52 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 028 196	-1 028 196
Summa rörelsekostnader		-2 235 995	-2 124 740
Rörelseresultat		427 389	520 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		493	850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 691	-392 013
Summa finansiella poster		-412 198	-391 163
Resultat efter finansiella poster		15 191	129 183
Resultat före skatt		15 191	129 183
Årets resultat		15 191	129 183

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	170 827 968	171 856 164
Summa materiella anläggningstillgångar		170 827 968	171 856 164
Summa anläggningstillgångar		170 827 968	171 856 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	4 863
Övriga fordringar	7	954 945	907 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 941	73 611
Summa kortfristiga fordringar		1 043 186	985 542
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		201 883	0
Summa kassa och bank		201 883	0
Summa omsättningstillgångar		1 245 069	985 542
SUMMA TILLGÅNGAR		172 073 037	172 841 706

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 160 000	132 160 000
Fond för yttre underhåll		202 160	101 000
Summa bundet eget kapital		132 362 160	132 261 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		107 684	79 661
Årets resultat		15 191	129 183
Summa fritt eget kapital		122 875	208 844
Summa eget kapital		132 485 035	132 469 844
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 625 000	38 750 000
Summa långfristiga skulder		18 625 000	38 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 375 000	1 000 000
Leverantörsskulder		220 483	153 791
Skulder till koncernföretag		52 500	0
Skulder till intresseföretag		0	139 924
Övriga skulder		0	19 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	315 019	308 470
Summa kortfristiga skulder		20 963 002	1 621 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 073 037	172 841 706

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2019 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprincip

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 237 220	2 230 930
Årsavgifter parkering	228 900	262 400
Tillvalsavgifter	111 100	110 880
Övriga intäkter	6 406	10 832
Årsavgifter varmvatten	23 204	29 544
Andrahandsuthyrning	3 554	0
Övr ersättning fr hyresgäster, ej moms	200	0
Övriga fakturerade kostnader, moms	52 800	0
	2 663 384	2 644 586

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Fastighetsel	54 816	57 844
Fjärrvärme	332 156	334 260
Vatten	56 903	46 440
Avfallshantering	61 293	76 404
Teknisk förvaltning	134 594	210 000
Reparation/underhåll av bostäder	0	6 179
Reparation/underhåll av installationer	0	47 806
Reparation/underhåll övrigt	0	6 214
Reparation av gemensamma utrymmen	0	1 686
Fastighetsförsäkringar	22 146	18 603
IT-kommunikation & TV	111 042	116 802
Reparation/underhåll av gm utrymmen	9 876	0
Reparation av lokaler	144	0
Fastighetsskötsel	14 688	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 867	0
Skötsel utemiljö	151 797	0
Snöröjning och sandning	25 482	0
Städ enligt avtal	28 125	0
Obligatoriska besiktningkostnader	5 938	0
	1 029 867	922 238

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Övriga kostnader	76 872	77 679
Revisionsarvoden	21 250	23 000
Förbrukningsinventarier	13 318	7 977
Bolagsstämma/ års- el föreningsstämma	2 211	3 454
Möteskostnad	4 500	3 000
Övriga förvaltningskostnader	700	1 000
Medlems- o föreningsavgifter, avdragsgil	11 100	5 410
Extra debitering ekonomisk förvaltning	2 500	0
	132 451	121 520

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Styrelsearvoden	39 100	47 300
Arbetsgivaravgifter	6 381	5 487
	45 481	52 787

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	173 160 000	173 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 160 000	173 160 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 303 836	-275 640
Årets avskrivningar	-1 028 196	-1 028 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 332 032	-1 303 836
Utgående redovisat värde	170 827 968	171 856 164
Utgående redovisat värde enligt plan	170 827 968	171 856 164
Redovisat värde byggnader	121 069 347	122 097 543
Redovisat värde mark	49 758 621	49 758 621
	170 827 968	171 856 164
Taxeringsvärdets fördelning		
Byggnader	62 000 000	62 000 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	87 000 000	87 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto hos förvaltare	704 945	907 068
Amorteringar	250 000	0
	954 945	907 068

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiserade leverantörsfakturor	27 212	26 250
Övr förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	9 948	16 140
Förutbetalda räntekostnader	0	31 221
Periodisering man verifikat, maskinellt	50 781	0
	87 941	73 611

Not 9 Långfristiga skulder

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	1 000 000	1 000 000
Nästa års omförhandlade lån	19 500 000	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	20 500 000	1 000 000
Summa långfristig del av föreningens lån	18 500 000	38 750 000
Summa skuld till kreditinstitut	39 000 000	39 750 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken 192943*	0,95	2022-06-30	19 500 000	19 875 000
Handelsbanken 192944	1,00	2024-06-30	19 500 000	19 875 000
			39 000 000	39 750 000

Kortfristig del av långfristig skuld	20 500 000	1 000 000
--------------------------------------	------------	-----------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 19 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 000 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupet styrelsearvode	0	10 000
Upplupet revisionsarvode	20 000	17 500
Förutbetalda hyresintäkter	201 881	227 472
Övriga upplupna kostnader	85 497	49 105
Tillgodo	7 641	4 393
	315 019	308 470

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Aeron Nordic har på styrelsens uppdrag uppdaterat underhållsplanen för föreningens fastighet.

Föreningen kommer att byta försäkringsbolag under 2022 till Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring ett samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

Örebro den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Westberg
Ordförande

Clas-Göran Classon
Ledamot

Gunilla Ekström
Ledamot

Benny Holte
Ledamot

Lena Nord
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 16:48

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 21.04.2022 12:08

DOCUMENT ID:

HylsNToANc

ENVELOPE ID:

Hyu46sC4q-HylsNToANc

DOCUMENT NAME:

Brf Slussparken Årsredovisning 2021.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS-GÖRAN CLASSON cgclasson@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 12:30 21.04.2022 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/08/1953) IP: 193.44.212.21
2. GUNILLA EKSTRÖM gunillaekstrom43@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 13:03 21.04.2022 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/11/1945) IP: 81.229.121.43
3. BENNY HOLTE benny.holte@telia.com	Signed Authenticated	25.04.2022 17:38 25.04.2022 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/05/1954) IP: 90.224.69.151
4. LENA NORD lena_n@yahoo.com	Signed Authenticated	25.04.2022 18:03 25.04.2022 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/03/1960) IP: 213.64.220.89
5. LARS WESTBERG lars1westberg@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 18:06 25.04.2022 18:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/08/1948) IP: 90.235.108.244
6. HELÉNE ANDERSSON helene.andersson@pwc.com	Signed Authenticated	26.04.2022 16:48 26.04.2022 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/07/1962) IP: 84.17.219.58

* 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