

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slussparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens femte 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 ca. 3 372 m<sup>2</sup>. 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, gemensamhetslokal med 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 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/m<sup>2</sup> boarea 3 372 m<sup>2</sup> för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### *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 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 694 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 53 kr/ m<sup>3</sup>.

### *Föreningens skattemässiga status*

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

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

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 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 16 utgår full fastighetsavgift.

### ***Förvaltning***

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning per 1 januari 2019. Avtalet gäller till den 31 december 2020. Nytt avtal med JM@home har tecknats från 1 januari 2021 och gäller till den 31 december 2021.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 250 000 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.

Under året har tre (tolv) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (noll) lägenhet upplåtits i andrahand.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 68 (67).

### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 september 2020 haft följande sammansättning:

Lars Westberg	Ledamot	Ordförande
Clas-Göran Classon	Ledamot	
Gunilla Ekström	Ledamot	
Benny Holte	Ledamot	
Lena Nord	Ledamot	
Per Eriksson	Suppleant	
Ragnhild Ribbeklint	Suppleant	
Alf Sjölander	Suppleant	
Claes Wahlberg	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Bengt Håkansson, Anders Edgren, Lars-Eric Wilson, Kristina Arntyr och Bengt Nilsson.

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

Styrelsen har under året hållit tio (fem) st. protokollförda sammanträden. Med anledning av det nya coronaviruset och Covid-19 beslutade styrelsen att frångå föreningens stadgar om att hålla föreningsstämma innan juni månads utgång genom att skjuta upp föreningsstämman till hösten, stämman hölls 1 september 2020.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### *Revisorer*

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Niklas Malmgren	
Sara Andersson	Suppleant
Deloitte AB	

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2017.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat enligt resultaträkningen, tkr	112	181
Årets bokförda avskrivningar på byggnad, tkr	1 028	276
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 140	457
Årets amorteringar, tkr	1 250	1 250
Årets likvidunderskott tkr	-110	-793
Nettoomsättning, tkr	2 645	1 289
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	181
Soliditet (%)	76,64	76,14
Lån per kvm boarea, kr	11 714	12 085
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	50 966	51 270
Genomsnittliga skuldränta (%)	0,98	0,48
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,98	24,00

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen. 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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 160 000			180 661	<b>132 340 661</b>
Disposition av föregående års resultat:		101 000	79 661	-180 661	<b>0</b>
Årets resultat				129 180	<b>129 180</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>132 160 000</b>	<b>101 000</b>	<b>79 661</b>	<b>129 180</b>	<b>132 469 841</b>

### Resultatdisposition

Balanserad vinst	79 661
Årets vinst	129 180
<b>Totalt</b>	<b>208 841</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	101 160
Balanseras i ny räkning	107 681
<b>Totalt</b>	<b>208 841</b>

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

Resultaträkningen år 2019 avser perioden 2019-10-01--2019-12-31

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 644 586	1 289 375
Övriga rörelseintäkter		500	0
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>2 645 086</b>	<b>1 289 375</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-922 237	-341 890
Övriga externa kostnader	4	-121 520	-279 508
Personalkostnader	5	-52 790	-7 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 028 196	-275 640
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 124 743</b>	<b>-904 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>520 343</b>	<b>384 837</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		850	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 013	-204 176
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-391 163</b>	<b>-204 176</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>129 180</b>	<b>180 661</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>129 180</b>	<b>180 661</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>129 180</b>	<b>180 661</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	171 856 164	172 884 360
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>171 856 164</b>	<b>172 884 360</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>171 856 164</b>	<b>172 884 360</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 863	18 836
Övriga fordringar	7	907 068	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 611	44 479
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>985 542</b>	<b>63 402</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	865 760
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>865 760</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>985 542</b>	<b>929 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 841 706</b>	<b>173 813 522</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		132 160 000	132 160 000
Fond för yttre underhåll		101 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 261 000</b>	<b>132 160 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		79 661	0
Årets resultat		129 180	180 661
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>208 841</b>	<b>180 661</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>132 469 841</b>	<b>132 340 661</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	38 500 000	39 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 500 000</b>	<b>39 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		403 791	57 515
Skulder till intresseföretag		139 924	189 168
Övriga skulder		19 677	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	308 473	476 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 871 865</b>	<b>1 722 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>172 841 706</b>	<b>173 813 522</b>

## 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.

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 År

#### **Övrigt**

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fon 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 230 930	1 092 286
Årsavgifter parkering	262 400	127 137
Tillvalsavgifter	110 880	54 018
Övriga intäkter	11 332	7 798
Årsavgifter varmvatten	29 544	8 135
	<b>2 645 086</b>	<b>1 289 374</b>



### Not 3 Driftskostnader

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Fastighetsel	57 844	15 622
Fjärrvärme	334 260	109 788
Vatten	46 440	29 864
Avfallshantering	76 404	28 970
Teknisk förvaltning	210 000	105 000
Reparation/underhåll av bostäder	6 179	0
Reparation/underhåll av installationer	47 806	0
Reparation/underhåll övrigt	6 214	0
Reparation av gemensamma utrymmen	1 686	0
Fastighetsförsäkringar	18 603	8 444
IT-kommunikation & TV	116 802	44 202
	<b>922 238</b>	<b>341 890</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Övriga kostnader	77 679	34 766
Entreprenör enligt avtal	0	238 742
Revisionsarvoden	23 000	6 000
Förbrukningsinventarier	7 977	0
Bolagsstämma/ års- el föreningsstämma	3 454	0
Möteskostnad	3 000	0
Övriga förvaltningskostnader	1 000	0
Medlems- o föreningsavgifter, avdragsgil	5 410	0
	<b>121 520</b>	<b>279 508</b>

### Not 5 Personalkostnader

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	47 303	7 500
Arbetsgivaravgifter	5 487	0
	<b>52 790</b>	<b>7 500</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	173 160 000	78 000 000
Inköp	0	95 160 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 160 000</b>	<b>173 160 000</b>
Ingående ackumuleraden avskrivningar	-275 640	0
Årets avskrivningar	-1 028 196	-275 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 303 836</b>	<b>-275 640</b>
Utgående redovisat värde	171 856 164	172 884 360
<b>Utgående redovisat värde enligt plan</b>	<b>171 856 164</b>	<b>172 884 360</b>
Redovisat värde byggnader	122 097 543	132 031 599
Redovisat värde mark	49 758 621	40 852 761
	<b>171 856 164</b>	<b>172 884 360</b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Byggnader	62 000 000	14 809 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	<b>87 000 000</b>	<b>39 809 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran hos entreprenör, JM AB	0	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	907 068	87
	<b>907 068</b>	<b>87</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	5 629
Periodiserade leverantörsfakturor	26 250	27 296
Övr förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	16 140	11 554
Förutbetalda räntekostnader	31 221	0
	<b>73 611</b>	<b>44 479</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken 192943	%	2022-06-30	19 750 000	20 375 000
Handelsbanken 192944	1	2024-06-30	19 750 000	20 375 000
			<b>39 500 000</b>	<b>40 750 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	1 000 000

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	0	67 325
Upplupet styrelsearvode	10 003	10 000
Upplupet revisionsarvode	17 500	27 000
Förutbetalda hyresintäkter	227 472	204 459
Övriga upplupna kostnader	55 108	167 370
	<b>310 083</b>	<b>476 154</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000

## **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har på grund av detta fått skjuta upp sin årsstämma, vilket är en betydande påverkan.

Örebro den

2021

Lars Westberg  
Ordförande

Clas-Göran Classon  
Ledamot

Gunilla Ekström  
Ledamot

Benny Holte  
Ledamot

Lena Nord  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Niklas Malmgren  
Godkänd revisor