



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottskogsledet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 10:4	1984	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1997

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 3 521 kvm och 5 lokaler om 402 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3923 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Eric Carlsson	Ordförande
Staffan Gustav Åberg	Styrelseledamot
Torbjörn Tage Mikael Eriksson	Styrelseledamot
Per Alexander Sjöberg	Styrelseledamot
Sverker Lundahl	Styrelseledamot
Helena Allerholm	Suppleant
Magnus Nydén	Suppleant

Valberedning

Sylvia Kusche

Firmateckning

Firmas tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Auktioriserad Revisor
Hans Gunnar Hallberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2027.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning trappuppgång ÖH 25 A och B
Brandskydsskontroll eldstäder/rökanaler
Byte av takfläkt
- 2023** ● Målning utsida markplan
Energideklaration
Målning trappuppgång Olivedalsgatan 2
Godkänd OVK
- 2022** ● Sotning
Spolning och filmning av rör
Relining rör under tvättstugan
Nya tvättmaskiner
Inspektion och fogning av tak
Källargång målning
- 2019** ● Loftgång bjälklag och yttervägg renoverades
Golv loftgång samt nytt räcke
- 2018** ● Porttelefon
Putsning och målning av innerfasad
Takmålning
- 2017** ● Putsning av fasad
Sättningskontroll
- 2016** ● Fönster
- 2014** ● Installation av ny hiss
- 2013** ● Byte av ventiler och termostater

2012 ● Grundförstärkning/Injektering med Eurobor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nordenskiöldsgatan Sopsug samt Övre Husargatan Samfällighet.

Samfälligheten förvaltar sopsugen samt innergården. Andelstalen är 7,09% samt 11,71%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Nettoomsättningen var 3,5 mkr under året, 5% högre än året innan, drivet av avgiftshöjning (5%) samt hyreshöjningar. Avgiftshöjningen genomfördes för att proaktivt möta det högre kostnadsläget samt förstärka amorteringsförmågan ytterligare.

Övriga rörelseintäkter var betydligt lägre 2024 än 2023. Detta på grund av försäkringsersättningar som var direkt kopplade till en skada under verksamhetsåret 2023. Totala intäkter var därför lägre under 2024 än året innan.

Kostnaderna minskade avsevärt (med nästan 1 mkr) jämfört med 2023. Även om man exkluderar reparation/periodisk underhåll minskade kostnaderna med 7%, i huvudsak som en funktion av lägre avgifter till samfälligheterna för gården samt sopsystemet. Reparation och underhållskostnader under 2024 relaterar främst till ommålning av båda trapphusen som vetter mot Övre Husargatan.

Rörelseresultatet (efter avskrivningar) blev 917 kkr, vilket var en förbättring mot 2023 (668 kkr), vilket förklaras av både den höjda avgiften samt lägre kostnader.

Räntekostnaderna ökade något under året, drivet av högre marknadsräntor. I snitt hade föreningen en ränta på 2,9% under 2024, vilket kan jämföras mot 2,7% under 2023. Detta tog nettoresultatet till negativt 338 kkr för 2024 (-524 kkr 2023). Justerar man för de ej kassaflödespåverkande avskrivningarna var resultatet positivt och förstärktes till 364 kkr (183 kkr).

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Den räntebärande skulden (44 mkr) är fortsatt hög, även om den är ned 13 mkr (-23%) sen 2019, en minskning som främst beror på det kapitaltillskott som genomfördes 2020 men också ett högre fokus på årliga amorteringar. Den relativt höga skulden innebär inte bara höga räntekostnader utan även en högre räntekänslighet. 76% av lånen löper nu med rörlig ränta. Detta är ett medvetet beslut som tagits när tidigare fördelaktiga bundna lån löpt ut. Målsättningen över tid är att ha en högre andel bundna lån. Vi inväntar dock ett mer gynnsamt klimat vad gäller långräntorna. Fram till dess balanserar vi den ökade räntekänsligheten med att hålla en hög likviditet (runt 1 mkr).

Föreningens lån per bostadsrättsyta var 12,508 kr i slutet av 2024. Lån per totalyta var 11,130 kr, ett nyckeltal som reflekterar lånen i relation till fastighetens totala yta, vilket inkluderar 5 st butikslokaler samt en hyresrätt. Dessa lokaler genererar ett fint kassaflöde till föreningen. Nettolån per totalyta var 10,697 kr, där justeras dessutom lånen med avseende på både kassan (1 mkr) samt reverser (0,7 mkr), vilket kan ge en kompletterande bild av föreningens skuldsättning.

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lån / bostadsrättsyta	16,303	16,231	12,942	12,764	12,772	12,508
Lån / totalyta	14,507	14,444	11,517	11,359	11,231	11,130
Nettoskuld* / totalyta	13,437	14,237	10,964	10,863	10,797	10,697

* Nettoskuld = räntebärande skulder minus kassa samt reverser

Föreningens planlagda amortering är på 500,000kr/år. Under 2024 genomförde vi dessutom en extraamortering då resultatet ökade, trots årets relativt stora underhållskostnader. Föreningen har som målsättning att kunna fortsätta amortera över den planlagda nivån under de kommande åren, i syfte att trycka ned skuldsättningen ytterligare.

Det egna kapitalet är 390kkr vilket kan framstå som lågt men kan förklaras av att fastighetens värde är bokfört till endast 43mkr, vilket motsvarar ett värde av fastigheten om under 11,000kr/kvm. En nivå som är betydligt lägre än taxeringsvärdet samt ett rimligt antaget marknadsvärde av fastigheten. Hade fastigheten bokförts till taxeringsvärdet hade det egna kapitalet varit ca: 80mkr högre, allt annat lika. Hade man använt marknadsvärdet av fastigheten skulle EK vara ännu högre.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 452 410	3 293 027	2 739 670	2 839 767
Resultat efter fin. poster	-337 513	-523 972	-492 764	-224 626
Soliditet (%)	1	2	3	3
Yttre fond	1 361 274	1 233 941	1 052 414	720 415
Taxeringsvärde	124 910 000	124 910 000	124 910 000	123 478 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	750	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,4	62,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 508	12 722	12 764	12 942
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 130	10 923	11 041	11 195
Sparande per kvm totalyta, kr	168	106	99	129
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	20	28	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	93	103	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	133	152	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,73	-	-
Räntekänslighet (%)	15,88	17	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets nettoresultat var -338kr. Det inkluderar dock 701kr i ej kassaflödespåverkande avskrivningar. Justerar man för detta var resultatet +364kr. Därutöver togs kostnader på 513kr under året för reparationer och planerat underhåll, så som exempelvis målning av två trappuppgångar. Räntekostnaderna ökade något jämfört med 2023 till 1.3mkr, vilket vägde ytterligare på resultatet. Räntenivån i Q1 2025 pekar på att föreningens räntekostnader kommer falla under 2025, jämfört med 2024.

Även om skulden kommit ned betydligt över de senaste åren så är det styrelsens uppfattning är att den är fortsatt för hög och föreningen kommer därför även framgent fokusera på att få ned skulden ytterligare samtidigt som vi säkerställer att fastigheten underhålls på ett bra och klokt sätt.

Med nuvarande förutsättningar, så som ränteläge samt kostnads- och avgiftsnivå, så är det styrelsens förhoppning att föreningen skall kunna leverera ett positivt resultat (för första gången sen 2011) under 2025. Givet avskrivningar kring runt 700,000kr/år och en stark kassa (runt 1mkr) medför detta att föreningen har goda möjligheter att årligen kunna fortsätta amortera mer än den tidigare nivån om 500,000kr per år och samtidigt ha möjlighet att finansiera framtida ekonomiska antaganden.

I händelse av ytterligare behov av finansiering kan det exempelvis ske genom avgiftshöjningar, ytterligare kostnadsreduktion, pausad amortering, upptagande av nya lån, kapitaltillskott och/eller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 498 547	-	-	3 498 547
Upplåtelseavgifter	5 052 458	-	-	5 052 458
Fond, yttre underhåll	1 233 941	-247 397	374 730	1 361 274
Kapitaltillskott	12 500 000	-	-	12 500 000
Balanserat resultat	-21 033 282	-276 575	-374 730	-21 684 587
Årets resultat	-523 972	523 972	-337 513	-337 513
Eget kapital	727 692	0	-337 513	390 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 309 857
Årets resultat	-337 513
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-374 730
Totalt	-22 022 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	296 850
Balanseras i ny räkning	-21 725 250

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 452 410	3 293 027
Övriga rörelseintäkter	3	11 591	889 275
Summa rörelseintäkter		3 464 001	4 182 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 650 324	-2 622 176
Övriga externa kostnader	9	-126 909	-131 007
Personalkostnader	10	-68 760	-53 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-701 056	-706 992
Summa rörelsekostnader		-2 547 049	-3 513 934
RÖRELSERESULTAT		916 951	668 368
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 530	21 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 284 994	-1 213 378
Summa finansiella poster		-1 254 464	-1 192 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 513	-523 972
ÅRETS RESULTAT		-337 513	-523 972

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	43 026 240	43 727 296
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 026 240	43 727 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	146 560	146 560
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 560	146 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 172 800	43 873 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		714 145	839 824
Övriga fordringar	15	1 034 977	1 030 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	65 980	43 081
Summa kortfristiga fordringar		1 815 102	1 913 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 174	208 178
Summa kassa och bank		12 174	208 178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 827 276	2 121 613
SUMMA TILLGÅNGAR		45 000 076	45 995 469

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 051 005	21 051 005
Fond för yttre underhåll		1 361 274	1 233 941
Summa bundet eget kapital		22 412 279	22 284 946
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 684 587	-21 033 282
Årets resultat		-337 513	-523 972
Summa ansamlad förlust		-22 022 100	-21 557 254
SUMMA EGET KAPITAL		390 179	727 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 000 000	11 804 763
Övriga långfristiga skulder		61 000	61 000
Summa långfristiga skulder		11 061 000	11 865 763
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 664 277	32 607 496
Leverantörsskulder		235 963	172 398
Skatteskulder		4 876	13 534
Övriga kortfristiga skulder		94 677	92 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	549 104	515 733
Summa kortfristiga skulder		33 548 897	33 402 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 000 076	45 995 469

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	916 951	668 368
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	701 056	706 992
	1 618 007	1 375 360
Erhållen ränta	30 530	21 038
Erlagd ränta	-1 302 482	-1 177 513
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346 055	218 885
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	102 590	26 751
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107 590	-31 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	556 235	213 832
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	125 000
Amortering av lån	-747 982	-273 004
Depositioner	0	61 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-747 982	-87 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	-191 747	126 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 230 999	1 104 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 039 252	1 230 999

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slottskogsledet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,44 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 750 244	2 619 312
Hysesintäkter bostäder	54 000	41 520
Hysesintäkter lokaler, moms	641 412	623 620
Nycklar/lås vidarefakturerings	400	0
Dröjsmålsränta	213	543
Pantsättningsavgift	3 438	4 200
Överlåtelseavgift	1 433	3 834
Administrativ avgift, moms	490	0
Administrativ avgift	784	0
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Summa	3 452 410	3 293 027

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 215
Övriga intäkter	5 900	1 700
Försäkringsersättning	0	860 764
Återbäring försäkringsbolag	5 691	8 596
Summa	11 591	889 275

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	31 524	40 776
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 522	5 282
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	5 141
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	13 031
Städning enligt avtal	51 455	51 457
Hissbesiktning	2 976	2 888
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 371
Brandskydd	26 472	0
Myndighetstillsyn	0	18 377
Gårdkostnader	3 045	6 669
Gemensamma utrymmen	1 835	23 269
Serviceavtal	24 369	23 545
Förbrukningsmaterial	11 090	5 245
Summa	162 288	202 051

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	8 556
Tvättstuga	1 833	1 171
Trapphus/port/entr	4 275	29 251
Källarutrymmen	0	20 756
Dörrar och lås/porttele	9 760	59 153
Övriga gemensamma utrymmen	0	26 449
VVS	21 598	116 465
Ventilation	32 249	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 251
Tak	16 080	0
Fönster	17 614	40 000
Vattenskada	109 028	927 048
Skador/klotter/skadegörelse	4 019	0
Temp. rep und eller projekt	0	-73 509
Summa	216 456	1 158 590

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	270 296	173 888
Tele/TV/bredband/porttelefon	26 555	0
Fönster	0	73 509
Summa	296 850	247 397

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	72 565	80 845
Uppvärmning	418 110	377 200
Vatten	98 350	83 269
Sophämtning/renhållning	36 477	44 781
Summa	625 502	586 095

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94 220	51 198
Kabel-TV	0	1 273
Bredband	57 326	77 702
Samfällighetsavgifter	82 942	184 278
Fastighetsskatt	114 740	113 592
Summa	349 228	428 043

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	17 660	14 094
Inkassokostnader	2 605	3 908
Revisionsarvoden extern revisor	19 604	20 828
Styrelseomkostnader	1 900	0
Fritids och trivselkostnader	0	644
Föreningskostnader	4 528	6 740
Förvaltningsarvode enl avtal	58 137	55 794
Överlåtelsekostnad	4 012	3 639
Pantsättningskostnad	8 600	6 273
Administration	3 129	8 052
Konsultkostnader	6 734	5 185
Bostadsrätterna Sverige	0	5 850
Summa	126 909	131 007

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 091	44 539
Arbetsgivaravgifter	11 669	9 220
Summa	68 760	53 759

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 284 994	1 213 378
Summa	1 284 994	1 213 378

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 470 377	60 470 377
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 470 377	60 470 377
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 743 081	-16 036 089
Årets avskrivning	-701 056	-706 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 444 137	-16 743 081
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 026 240	43 727 296
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 919 566</i>	<i>2 919 566</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 164 000	51 164 000
Taxeringsvärde mark	73 746 000	73 746 000
Summa	124 910 000	124 910 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 997	120 997
Utgående anskaffningsvärde	120 997	120 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 997	-120 997
Utgående avskrivning	-120 997	-120 997
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats	143 760	143 760
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	146 560	146 560

* 143 760 kr är insats i Nordenskiöldsgatans sopsugssamfällighetsförening.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 899	6 709
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 000
Transaktionskonto	409 319	293 214
Borgo räntekonto	617 759	729 607
Summa	1 034 977	1 030 530

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 870	-550
Förutbet fast skötsel	10 924	0
Förutbet försäkr premier	41 180	36 568
Förutbet bredband	5 006	7 063
Summa	65 980	43 081

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	1,06 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	3,08 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,07 %	4 315 522	4 670 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,50 %	213 000	589 500
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,19 %	295 575	301 875
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,59 %	502 888	513 592
Stadshypotek AB	2025-12-02	3,07 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-02	3,07 %	5 481 146	5 481 146
Stadshypotek AB	2025-12-02	3,07 %	5 481 146	5 481 146
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,07 %	9 375 000	9 375 000
Summa			43 664 277	44 412 259
Varav kortfristig del			32 664 277	32 607 496

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 079 257 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	998
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	643	0
Uppl kostn el	6 808	4 723
Uppl kostnad Värme	52 580	59 192
Uppl kostn räntor	55 848	73 336
Uppl kostn vatten	8 092	6 237
Uppl kostnad Sophämtning	36 477	0
Uppl kostnad arvoden	68 795	64 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 975	20 109
Förutbet hyror/avgifter	299 886	287 138
Summa	549 104	515 733

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 163 000	57 163 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5% från första januari 2025, detta för att ytterligare förstärka ekonomin utan att behöva göra avkall på nödvändiga investeringar i fastigheten samt säkerställa amorteringar och en fortsatt god likviditet. Det är styrelsens förhoppning och tro att förening skall göra ett positivt resultat under 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Hans Eric Carlsson
Ordförande

Per Alexander Sjöberg
Styrelseledamot

Staffan Gustav Åberg
Styrelseledamot

Sverker Lundahl
Styrelseledamot

Torbjörn Tage Mikael Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Hans Gunnar Hallberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 22:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 16:42

DOCUMENT ID:

ryebxNfpyex

ENVELOPE ID:

ryglNMayle-ryebxNfpyex

DOCUMENT NAME:

Brf Slottskogsledet, 716408-7137 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Alexander Sjöberg per@carcosweden.se	Signed Authenticated	28.04.2025 18:25 28.04.2025 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.215.130
2. Hans Eric Carlsson hansecarlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:34 28.04.2025 19:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.8.93
3. SVERKER LUNDAHL sverker.lundahl@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 20:14 28.04.2025 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.112
4. Staffan Gustav Åberg staffan.berg@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:48 29.04.2025 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 194.17.229.129
5. Torbjörn Tage Mikael Eriksson torbjorn.eriksson.sr@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:39 29.04.2025 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.238
6. Hans Gunnar Hallberg hans.hallberg@rekonsult.se	Signed Authenticated	29.04.2025 15:56 29.04.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.151.16
7. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	29.04.2025 22:26 29.04.2025 22:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.224

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSKOGSLEDET, org. nr 716408-7137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSKOGSLEDET för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och som en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTT-SKOGSLEDET för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Hans Gunnar Hallberg
Förtroendevald revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 22:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 16:42

DOCUMENT ID:

ByGbl4Mpyel

ENVELOPE ID:

ryxgxNz6Jxg-ByGbl4Mpyel

DOCUMENT NAME:

RB BRF SLOTTSKOGSLEDET 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Gunnar Hallberg hans.hallberg@rekonsult.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 15:57 29.04.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.151.16
2. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 22:26 29.04.2025 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.224

* 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