



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Slussporten

769636-6405

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slussporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift 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.

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 har den 25 februari 2020 förvärvat fastigheten Kolonilotten 2 i Örebro kommun. Lagfart erhöles den 15 september 2020.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts tre flerbostadshus i tre-fem våningar och inredd vindsvåning med totalt 76 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 539 m². Föreningen disponerar över 54 öppna parkeringsplatser. Av föreningens p-platser är fem platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Svanenmärkt hus

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende. Från och med 2018 började entreprenören arbetet att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsrum. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning. På föreningens tomtmark finns miljörum för sophantering

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med tillhörande belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen för Gemensamhetsanläggningen är ännu inte fastställda. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker när gemensamhetsanläggningen godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslutet har registrerats och eventuell samfällighetsförening har registrerats.

Föreningen kommer från och med övertagandet av gemensamhetsanläggningen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode om 15 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration av gemensamhetsanläggningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är 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 under 2021 och kommer troligen att äsättas värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea 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.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 728 kr/ m². Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten. Insatser och upplåtelseavgifter beräknas uppgå till ca. 38 516 kr/m².

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk - och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller till den 30 november 2023. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kronor per år.

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. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 4 mars 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 oktober 2019.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens byggnadskreditiv är löst i sin helhet den fjärde oktober 2021.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkning har skett per den 31 december 2021.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2021 följande utseende:

Anskaffningskostnad	283 000 000	Insatser	123 861 000
		Upplåtelseavgifter	89 479 000
		Lån	69 660 000
	283 000 000		283 000 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2020. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Styrelsen har under året medgivit att en (ingen) lägenhet upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 15 september 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	73
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	54
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	110

Soliditet beräknas om eget kapital i % av balansslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31 december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 609 000		
Ökning av medlemsinsatser	23 252 000	89 479 000	169 650
Belopp vid årets utgång	123 861 000	89 479 000	169 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Årets resultat	169 650
Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet behandlas enligt följande	
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	48 258
Balanseras i ny räkning	121 392
	169 650

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		169 650	0
Övriga rörelseintäkter	2	0	0
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		169 650	0
Årets resultat		169 650	0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	283 000 000	0
Pågående nyanläggningar	4, 9	0	185 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		283 000 000	185 000 000
Summa anläggningstillgångar		283 000 000	185 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	757 226	721 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 060	0
Summa kortfristiga fordringar		782 286	721 522
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	609 500
Summa kassa och bank		0	609 500
Summa omsättningstillgångar		782 286	1 331 022
SUMMA TILLGÅNGAR		283 782 286	186 331 022

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 340 000	100 609 000
Summa bundet eget kapital		213 340 000	100 609 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		169 650	0
Summa fritt eget kapital		169 650	0
Summa eget kapital		213 509 650	100 609 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6, 9	0	85 000 000
Övriga skulder	7	45 340 000	0
Summa långfristiga skulder		45 340 000	85 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	24 320 000	0
Skatteskulder		197 600	0
Övriga skulder		2 412	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	412 624	722 022
Summa kortfristiga skulder		24 932 636	722 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 782 286	186 331 022

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 2 932 884 (263 327) kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senast offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

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

Följande avskrivningstider kommer att tillämpas:

Byggnad 120 år

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Intäkt från entreprenör	169 650	0
	169 650	0

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Omklassificeringar	283 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 000 000	0
Utgående redovisat värde	283 000 000	0

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 000 000	50 000 000
Inköp	98 000 000	135 000 000
Omklassificeringar	-283 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	185 000 000
Utgående redovisat värde	0	185 000 000

Not 5 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Hysesfordringar	0	7 378
Fordran Entreprenör	0	299 770
Klientmedelskonto/Handelsbanken	757 226	414 374
	757 226	721 522

Not 6 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	0	-85 000 000
	0	-85 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea 39758241508	0,94	2022-10-04	23 220 000	0
Nordea 39758241516	1,17	2024-09-08	23 220 000	0
Nordea 39758241524	1,42	2029-09-16	23 220 000	0
Kortfristig del, amortering 2022			-1 700 000	0
Kortfristif del,omförhandlas 2022			-22 620 000	0
			45 340 000	0

Enligt god redovisningssed 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. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 61 160 000:- (0).

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld hyresgäst	0	499
Förutbetalda hyresintäkter	361 911	158 425
Upplupen utlåningsränta	0	563 098
Styrelsearvode	19 713	0
Revision	31 000	0
	412 624	722 022

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	69 660 000	69 660 000
	69 660 000	69 660 000

Bostadsrättsföreningen Slussporten

Örebro 2022 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Bengt Håkansson
Ordförande

Anders Edgren

Lars-Eric Wilson

Roger Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Revisor

Verification

Transaction ID	Hy4Z1imb5-H1erb1j7b9
Document	ÅR 2021 Brf Slussporten slutl.pdf
Pages	12
Sent by	Vanja Henriksson

Signing parties

Bengt Håkansson	bengt.hakansson@bhbyggkonsult.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anders Edgren	edgren2411@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars-Eric Wilson	lars@wilsonfastigheter.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
roger holmström	ernst.22@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Susanne Johansson	susanne.johansson@se.ey.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to bengt.hakansson@bhbyggkonsult.se

2022-03-07 16:06:10 CET,

E-mail invitation sent to bengt.hakansson@bhbyggkonsult.se

2022-03-09 13:21:41 CET,

Clicked invitation link **Bengt Håkansson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-09 21:58:31 CET,IP address: 213.65.44.7

Document signed by **Bengt Erik Håkansson**

Birth date: 18/05/1945,2022-03-10 13:43:34 CET,

E-mail invitation sent to edgren2411@gmail.com

2022-03-10 13:43:37 CET,

Clicked invitation link **Anders Edgren**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-10 19:53:01 CET,IP address: 92.34.51.110

Document signed by **ANDERS EDGREN**

Birth date: 27/07/1945,2022-03-10 19:54:48 CET,

E-mail invitation sent to lars@wilsonfastigheter.se

2022-03-10 19:54:50 CET,

E-mail invitation sent to lars@wilsonfastigheter.se

2022-03-14 06:58:30 CET,

Clicked invitation link **Lars-Eric Wilson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.39,2022-03-14 10:17:01 CET,IP address: 92.43.32.183

Document signed by LARS-ERIC WILSON

Birth date: 18/05/1943,2022-03-14 10:17:46 CET,

E-mail invitation sent to ernst.22@hotmail.com

2022-03-14 10:17:48 CET,

Clicked invitation link roger holmström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148,2022-03-14 16:40:37 CET,IP address: 185.58.52.14

Document signed by Ernst Roger Holmström

Birth date: 18/12/1971,2022-03-14 16:49:35 CET,

E-mail invitation sent to susanne.johansson@se.ey.com

2022-03-14 16:49:38 CET,

E-mail invitation sent to susanne.johansson@se.ey.com

2022-03-18 14:54:26 CET,

Clicked invitation link Susanne Johansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.39,2022-03-21 07:09:10 CET,IP address: 213.66.26.58

Document signed by SUSANNE JOHANSSON

Birth date: 24/04/1979,2022-03-24 11:13:32 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

