# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sländan 12

# Varsågod!
# Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök www.sbc.se**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sländan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

**Föreningens ändamål**
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Grundfakta om föreningen**
Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

**Styrelsen**

| | |
|---|---|
| Viktor Viking Stadler | Ordförande |
| Janice Karolina Johansen Holmqvist | Ledamot |
| Viktor Anders Axel Molander | Ledamot |
| David Valentin Norman | Ledamot |
| | |
| John Elias Lindqvist | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

| | | |
|---|---|---|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Ralf Toresson | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |

**Valberedning**

| | |
|---|---|
| Lisbeth Ulucay | Sammankallande |

**Stämmor**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

**Fastighetsfakta**
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| SLÄNDAN 12 | 1982 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige .
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

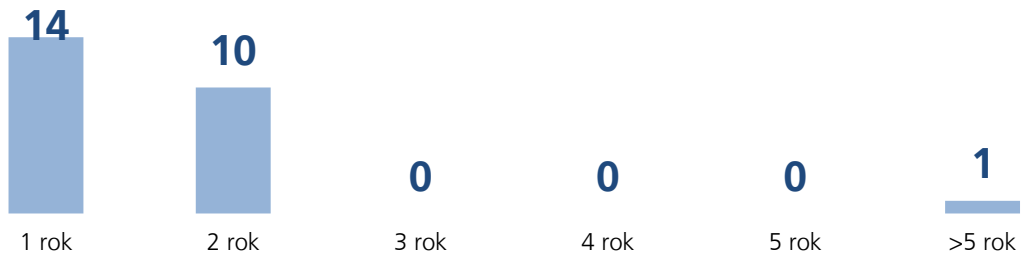
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 355 m², varav 1 355 m² utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**
Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:




| Gemensamhetsutrymmen |
|---|
| Föreningsrum |

**Teknisk status**
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Renovering av fönster | 2019 | |
| Genomförd OVK | 2018 | |
| Ommålning av tak samt visst renoveringsarbete | 2018 | |
| Inköp av ytterligare en tvättmaskin och byte av torkskåp | 2017 | |
| Ny styrenhet för värmecentral | 2017 | |
| Renovering entréport | 2017 | |
| Installation av entrématta | 2016 | |
| Byte av porttelefon | 2016 | |
| Spolning av köks- och badrumsstammar i huset | 2016 | |
| Byte av innergårdsdörren | 2015 | |
| Totalrenovering av trapphus och entré, hiss samt byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter | 2015 | |
| Bredband till alla lägenheter | 2013 | Kopplat till stadsnät |
| Byte alla gamla huvud värmesystem in/utlopp ventiler i källaren | 2013 | |
| Asbestsanering vattenrör i källaren | 2013 | |
| Krokar i cykelrummet | 2012 | |
| Elmanövrerad ytterdörr | 2012 | |
| Målat tvättstugan och trapporna till källaren | 2012 | |
| Byggt arbetsbänk | 2012 | |
| Stam till fibernät dragit | 2011 | Stokab |
| Ny innergård | 2010 | |
| Låsbyte | 2010 | Samtliga ytter- och källardörrar |
| Ny torktumlare och ventilation | 2010 | |
| Renovering av fönster | 2008 | Fönster mot gatusida |
| Nya balkonger | 2008 | |
| Omputsning av fasad | 2008 | Gatusida |
| Nyinstallation hiss | 2004 | Hisskorg original |
| Ommålning yttertak | 2003 | |
| Byte fjärrvärmepump | 2003 | |
| Rörstambyte | 1998 | |
| Elstambyte | 1998 | |

**Förvaltning**
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Internet uppkopplingstyp | Fiber |
| Teknisk förvaltning | Föreningen |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Elleverantör | Fortum |
| Värmeleverantör | Fortum |
| Sophämtning | Sita |
| Städning | Mickes fönsterputs och städ AB |
| Internetleverantör | Ownit |
| Värmeanläggnings service | Schneider Electric |
| Jour för avlopp | Svanströms |
| Försäkring | Vardia |

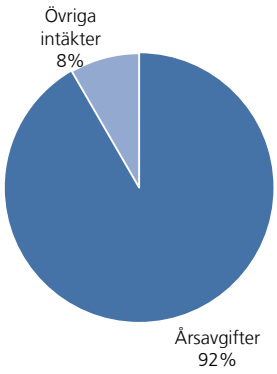
**Föreningens ekonomi**
Föreningens ekonomi är god. Under året har ett flertal lån bundits på en längre tidsperiod för att säkra mot framtida räntehöjningar. För att täcka framtida underhåll planerar styrelsen att höja årsavgifterna i två steg, först under 2020 och sedan under 2021.

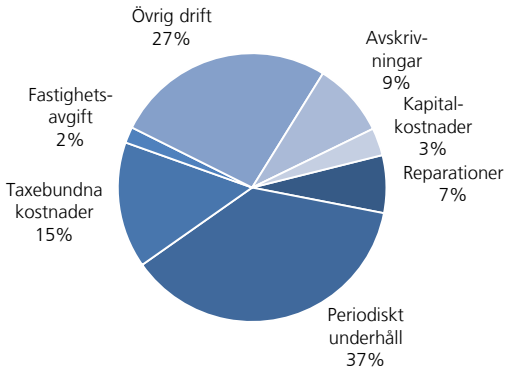
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 079 573** | **1 228 386** |
| **INBETALNINGAR** | | |
| Rörelseintäkter | 863 026 | 846 280 |
| Finansiella intäkter | 32 | 162 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 4 955 | 0 |
| | **868 013** | **846 442** |
| **UTBETALNINGAR** | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 540 727 | 888 303 |
| Finansiella kostnader | 58 471 | 53 740 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 857 | 35 |
| Minskning av långfristiga skulder | 25 600 | 25 600 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 27 577 |
| | **1 625 654** | **995 255** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*** | **321 932** | **1 079 573** |
| **ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL** | **-757 641** | **-148 813** |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**




**Skatter och avgifter**
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga fönster renoverats och fått energiglas. Fönster mot gatan har även fått ett extra bullerskydd.

# Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

# Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Årsavgift/m² bostadsrättsyta | 584 | 596 | 604 | 628 |
| Lån/m² bostadsrättsyta | 3 634 | 3 733 | 3 752 | 3 244 |
| Elkostnad/m² totalyta | 17 | 17 | 14 | 13 |
| Värmekostnad/m² totalyta | 146 | 145 | 140 | 141 |
| Vattenkostnad/m² totalyta | 18 | 21 | 20 | 19 |
| Kapitalkostnader/m² totalyta | 43 | 41 | 33 | 29 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -893 | -252 | -106 | -79 |
| Nettoomsättning (tkr) | 835 | 835 | 845 | 877 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 355 m² bostäder.

# Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|---|---|---|---|
| **Bundet eget kapital** | | | | |
| Inbetalda insatser | 632 211 | 0 | 0 | 632 211 |
| Upplåtelseavgifter | 429 000 | 0 | 0 | 429 000 |
| Fond för yttre underhåll | 377 453 | 239 968 | -143 848 | 281 333 |
| **S:a bundet eget kapital** | **1 438 664** | **239 968** | **-143 848** | **1 342 544** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat | -1 978 966 | -239 968 | -108 541 | -1 630 457 |
| Årets resultat | -892 927 | -892 927 | 252 389 | -252 389 |
| **S:a ansamlad förlust** | **-2 871 893** | **-1 132 895** | **143 848** | **-1 882 846** |
| | | | | |
| **S:a eget kapital** | **-1 433 229** | **-892 927** | **0** | **-540 302** |

# Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| årets resultat | -892 927 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 738 998 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -239 968 |
| **summa balanserat resultat** | **-2 871 893** |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 377 453 |
| **att i ny räkning överförs** | **-2 494 440** |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 835 024 | 835 024 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 28 002 | 11 256 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **863 026** | **846 280** |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 318 230 | -694 297 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -189 645 | -161 151 |
| Personalkostnader | Not 6 | -32 852 | -32 855 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -156 788 | -156 788 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 697 514** | **-1 045 091** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-834 488** | **-198 811** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 32 | 162 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -58 471 | -53 740 |
| **Summa finansiella poster** | | **-58 439** | **-53 578** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-892 927** | **-252 389** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-892 927** | **-252 389** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 3 268 399 | 3 411 497 |
| Maskiner | Not 9 | 34 579 | 48 268 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **3 302 978** | **3 459 765** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 2 400 | 2 400 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **2 400** | **2 400** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **3 305 378** | **3 462 165** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 857 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 354 388 | 1 113 029 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **356 245** | **1 113 029** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **356 245** | **1 113 029** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **3 661 622** | **4 575 194** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 061 211 | 1 061 211 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 377 453 | 281 333 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 438 664** | **1 342 544** |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -1 978 966 | -1 630 457 |
| Årets resultat | | -892 927 | -252 389 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-2 871 893** | **-1 882 846** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **-1 433 229** | **-540 302** |
| | | | |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 4 898 515 | 2 232 865 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **4 898 515** | **2 232 865** |
| | | | |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 25 600 | 2 716 850 |
| Leverantörsskulder | | 62 132 | 65 907 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 108 604 | 99 874 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **196 336** | **2 882 631** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **3 661 622** | **4 575 194** |

# Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| **Avskrivningar** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| Byggnader | 67 år | 67 år |
| Värme/kylanläggning | 20 år | 20 år |
| Hissanläggning | 25 år | 25 år |
| Port/säkerhetsdörr | 10 år | 10 år |
| Stambyte | 67 år | 67 år |
| Fönster | 30 år | 30 år |
| Trädgård | 20 år | 20 år |
| Bredband | 10 år | 10 år |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 790 904 | 790 904 |
| Bredbandsintäkter | 44 160 | 44 160 |
| Öresutjämning | -40 | -40 |
| | **835 024** | **835 024** |

## Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| Fakturerade kostnader | 0 | 300 |
| Försäkringsersättning | 28 002 | 9 291 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 665 |
| | **28 002** | **11 256** |

| **Not 4** DRIFTKOSTNADER | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| **Fastighetskostnader** | | |
| Snöröjning/sandning | 8 750 | 6 250 |
| Städning entreprenad | 28 200 | 27 648 |
| Städning enligt beställning | 2 400 | 1 600 |
| Hissbesiktning | 2 279 | 2 248 |
| Myndighetstillsyn | 13 970 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 1 281 | 1 956 |
| Sophantering | 3 030 | 0 |
| Gård | 646 | 0 |
| Serviceavtal | 28 964 | 20 301 |
| Förbrukningsmateriel | 0 | 210 |
| | **89 520** | **60 213** |
| **Reparationer** | | |
| Sophantering/återvinning | 13 766 | 0 |
| Entré/trapphus | 1 710 | 0 |
| Lås | 3 069 | 5 739 |
| VVS | 28 081 | 28 979 |
| Värmeanläggning/undercentral | 8 841 | 4 000 |
| Ventilation | 0 | 11 125 |
| Elinstallationer | 0 | 8 295 |
| Hiss | 38 365 | 12 361 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 3 970 |
| Vattenskada | 28 002 | 0 |
| | **121 834** | **74 469** |
| **Periodiskt underhåll** | | |
| Byggnad | 0 | 11 140 |
| Tak | 0 | 132 708 |
| Fönster | 652 875 | 0 |
| | **652 875** | **143 848** |
| **Taxebundna kostnader** | | |
| El | 23 100 | 22 234 |
| Värme | 198 065 | 191 935 |
| Vatten | 23 897 | 28 156 |
| Sophämtning/renhållning | 21 722 | 27 444 |
| Grovsopor | 0 | 8 280 |
| | **266 784** | **278 049** |
| **Övriga driftkostnader** | | |
| Försäkring | 38 787 | 35 913 |
| Självrisk | 45 000 | 0 |
| Kabel-TV | 25 442 | 24 880 |
| Bredband | 43 563 | 43 500 |
| | **152 792** | **104 293** |
| **Fastighetsskatt/Kommunal avgift** | **34 425** | **33 425** |
| **TOTALT DRIFTKOSTNADER** | **1 318 230** | **694 297** |

## Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Juridiska åtgärder | 0 | 14 875 |
| Revisionsarvode extern revisor | 13 913 | 13 913 |
| Föreningskostnader | 406 | 388 |
| Styrelseomkostnader | 5 800 | 3 600 |
| Förvaltningsarvode | 65 702 | 63 700 |
| Administration | 1 944 | 3 472 |
| Korttidsinventarier | 0 | 2 871 |
| Konsultarvode | 97 170 | 53 713 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 710 | 4 620 |
| | **189 645** | **161 151** |

## Not 6 PERSONALKOSTNADER

**Anställda och personalkostnader**
Föreningen har inte haft någon anställd.

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Följande ersättningar har utgått** | | |
| Styrelse och internrevisor | 25 000 | 25 000 |
| Sociala kostnader | 7 852 | 7 855 |
| | **32 852** | **32 855** |

## Not 7 AVSKRIVNINGAR

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Byggnad | 13 683 | 13 683 |
| Förbättringar | 101 416 | 101 416 |
| Markanläggning | 28 000 | 28 000 |
| Maskiner | 13 689 | 13 689 |
| | **156 788** | **156 788** |

| **Not 8** BYGGNADER OCH MARK | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 6 097 961 | 6 097 961 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **6 097 961** | **6 097 961** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | -2 686 464 | -2 543 365 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -143 099 | -143 099 |
| **Utgående avskrivning enligt plan** | **-2 829 562** | **-2 686 464** |
| | | |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **3 268 399** | **3 411 497** |
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 639 275 | 639 275 |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 14 400 000 | 11 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 37 000 000 | 24 400 000 |
| | **51 400 000** | **36 200 000** |
| | | |
| **Uppdelning av taxeringsvärde** | | |
| Bostäder | 51 400 000 | 36 200 000 |
| | **51 400 000** | **36 200 000** |

| **Not 9** MASKINER | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 89 944 | 89 944 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **89 944** | **89 944** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | -41 676 | -27 987 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -13 688 | -13 688 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående ack. avskrivningar enligt plan** | **-55 364** | **-41 675** |
| | | |
| **Redovisat restvärde vid årets slut** | **34 580** | **48 269** |

| **Not 10** INVENTARIER | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 51 062 | 51 062 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **51 062** | **51 062** |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -51 062 | -51 062 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående ack. avskrivningar enligt plan** | **-51 062** | **-51 062** |
| | | |
| **Redovisat restvärde vid årets slut** | **0** | **0** |

## Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 400 | 2 400 |
| | **2 400** | **2 400** |

## Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 6 522 | 6 522 |
| Skattefordran | 25 349 | 26 349 |
| Klientmedel hos SBC | 321 932 | 1 079 573 |
| Fordringar kreditfakturor | 585 | 585 |
| | **354 388** | **1 113 029** |

## Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 281 333 | 193 520 |
| Reservering enligt stadgar | 239 968 | 239 968 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stämmobeslut | -143 848 | -152 155 |
| **Vid årets slut** | **377 453** | **281 333** |

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors-ändringsdag |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 1,170 % | 694 200 | 709 800 | 2021-12-28 |
| SEB | 1,330 % | 574 915 | 574 915 | 2020-11-28 |
| SEB | 1,010 % | 703 750 | 703 750 | 2021-03-28 |
| SEB | 1,410 % | 963 750 | 963 750 | 2020-12-28 |
| SEB | 0,970 % | 850 000 | 850 000 | 2021-04-28 |
| SEB | 1,090 % | 437 500 | 447 500 | 2022-01-28 |
| SEB | 1,060 % | 700 000 | 700 000 | 2022-02-28 |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | **4 924 115** | **4 949 715** | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -25 600 | -2 716 850 | |
| | | **4 898 515** | **2 232 865** | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 796 115 kr.

| **Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 5 050 000 | 5 050 000 |

| **Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|
| Arvoden | 25 000 | 25 000 |
| Sociala avgifter | 7 855 | 7 855 |
| Ränta | 1 748 | 1 937 |
| Avgifter och hyror | 74 001 | 65 082 |
| | **108 604** | **99 874** |

## Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

# Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 3 2020

Viktor Viking Stadler
*Ordförande*

Janice Karolina Johansen Holmqvist
*Ledamot*

Viktor Anders Axel Molander
*Ledamot*

David Valentin Norman
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2020

Carina Toresson
*Extern revisor*

TORESSON
REVISION

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sländan 12, org.nr 716417-7474.

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sländan 12 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

***Grund för uttalanden***
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

***Revisorns ansvar***
Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden***
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sländan 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2020

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**1. Förvaltningsberättelsen**
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

**2. Resultaträkningen**
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

**3. Balansräkningen**
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

**Termer i årsredovisningen**
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
**WWW.SBC.SE**