

Årsredovisning

Brf Sländan 11

716422-0027

Styrelsen för Brf Sländan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan 11, 716422-0027, avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 2019-12-31.

Föreningen

Föreningen registrerades den 13 juli 1992 och äger och förvaltar fastigheten Sländan 11 sedan den 1 september 1995. Fastigheten omfattar 28 lägenheter varav samtliga har varit upplåtna som bostadsrätter.

Föreningen äger också marken som huset står på. Byggnadsåret för huset är 1929. En total renovering och ombyggnad av huset ägde rum 1985.

I fastigheten finns två affärslokaler på totalt 290 m² som under verksamhetsåret hyrts ut till två restauranger.

I fastighetens källare finns 3 lokaler på totalt 99 m² som hyrts ut som förråd. Det finns även 9 parkeringsplatser i ett varmgarage på ca 350 m² samt 3 parkeringsplatser för motorcyklar. Parkeringsplatserna hyrs ut till boende i huset. Källarförråd finns för varje lägenhet.

Husets totala yta:	2747 m²
Bostadslägenheter	2008 m ²
Lokaler gatuplan	290 m ²
Lokaler källarplan	99 m ²
Garageplatser	350 m ²

Antal medlemmar

Antalet medlemmar vid årets slut var 37 i de 28 upplåtna bostadsrätterna. En bostadsrätt överläts under året.

Styrelsen

Vid föreningsstämman den 28 maj 2019 utsågs en ny styrelse

(*samtliga är medlemmar i föreningen*):

Hans Segerström	ordförande	Lars-Erik Svensson	ledamot
Anne-Marie Harms	sekreterare	Bo Söderberg	kassör
Alexandra Davis	ledamot		

Vid konstituerande möte den 12 juni 2019 utsåg styrelsen Hans Segerström till ordförande.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft täta kontakter via telefon, sms och e-mail.

Revisor

Revisor har varit Erik Sandberg, medlem i bostadsrättsföreningen.
Revisorssuppleant har varit Robert Eriksson, medlem i bostadsrättsföreningen.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Gertrud Hedberg och Anette Livide.

Löner och ersättning

Styrelsearvoden har utbetalats till ett värde av 59,000 kr exkl sociala avgifter.

Kameral förvaltning

Den kamerala förvaltningen har utförts av ABJ Boförvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen för fjärrvärmens har skötts av Energisparkonsult AB fram till september månad då Stockholm exergi (fd Fortum) tog över. Teknisk förvaltning i övrigt har skötts av föreningens trappvärdar Hans Segerström och Bo Söderberg, tillika ledamöter i styrelsen. Hissarna har skötts av ManKan Hiss AB fram till juli månad då föreningen bytte till Stockholms Hiss & Elektronik AB.

Ekonomisk information

Årsavgifter

Årsavgiften under året har för bostadsrätterna i genomsnitt legat på oförändrade 379 kr per m².

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 86 207 000 kr varav byggnadens värde är 27 310 000 kr. Värdet på marken är 58 897 000 kr.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Som tilläggsförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Lån/likvida medel

Den totala låneskulden vid bokföringsårets slut uppgick till 0 kr.
Likvida medel vid årets slut var 1 216 192 kr.

Avsättning till fond

Styrelsen föreslår en avsättning till en fond för yttre underhåll för 2019 på 258 621 kr, dvs 0,3% av taxeringsvärdet.

I anspråkstagande av fond

Styrelsen föreslår ett i anspråkstagande av fonden för yttre underhåll för 2019 på 279 832 kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott (efter avsättning och ianspråktagande av yttre fond) på 163 152 kr överförs i ny räkning.

Väsentliga händelser under året

Brandsäkringsprojektet

Åtgärder har vidtagits under året och arbeten pågår fortfarande i enlighet med det inventeringsprotokoll som upprättats 2017-10-31 av Brandkonsulten. Brandcellsindelning soprum + tvättstuga samt brandcellsindelning mot källarförråd och nytt dörrparti är slutförda åtgärder.

Förbättring av garageinfarten

Vi har bytt ut elektronikskåpet i garageentrén med tillhörande nya nycklar. Dessutom är slingorna utbytta i gatan utanför på Dannemoragatan.

Utbytt kodlås i entrén

Efter att kodlåset i entrén börjat krångla byttes detta ut mot ett helt nytt och alla medlemmar fick nya pluppar/nycklar vilket innebär att man kan gå in antingen med en sifferkod eller med sin plupp.

Byte av kylaggregat hos Restaurangerna

De befintliga kylaggregaten hos restaurangerna behövde repareras eller bytas ut och då införskaffades 2 st nya aggregat istället för att få bättre effekt.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 632 251	1 625 424
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 632 251	1 625 424
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 499 583	-1 473 299
Personalkostnader	8	-66 932	-76 797
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 308	-253 312
Summa rörelsekostnader		-1 819 823	-1 803 408
Rörelseresultat		-187 572	-177 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 209	2 133
Summa finansiella poster		3 209	2 133
Resultat efter finansiella poster		-184 363	-175 851
Resultat före skatt		-184 363	-175 851
Årets resultat		-184 363	-175 851

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 406 571	16 646 542
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	13 337
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 406 571</i>	<i>16 659 879</i>
Summa anläggningstillgångar		16 406 571	16 659 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		162 393	3 000
Övriga fordringar		15 799	15 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 986	75 607
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>260 178</i>	<i>94 406</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 216 192	1 225 327
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 216 192</i>	<i>1 225 327</i>
Summa omsättningstillgångar		1 476 370	1 319 733
SUMMA TILLGÅNGAR		17 882 941	17 979 612

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 847 164	8 847 164
Upplåtelseavgifter	15 760 666	15 760 666
Fond för yttre underhåll	2 651 695	2 589 656
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>27 259 525</i>	<i>27 197 486</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 682 230	-9 444 340
Årets resultat	-184 363	-175 851
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 866 593</i>	<i>-9 620 191</i>
Summa eget kapital	17 392 932	17 577 295
Kortfristiga skulder		
Depositionsavgifter	35 000	35 000
Balkongfond	87 840	73 200
Leverantörsskulder	128 925	123 241
Skatteskulder	15 067	1 047
Övriga skulder	59 769	55 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 408	114 805
Summa kortfristiga skulder	490 009	402 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 882 941	17 979 612

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,5	67
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	10

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	761 544	761 544
Hysesintäkter lokaler	591 940	578 595
Hysesintäkter garage	102 450	103 500
Hysesintäkter förråd	15 300	18 600
Debiterad fastighetsskatt	74 207	61 170
Debitering el	86 805	102 016
Kron- och öresutjämning	5	-1
Summa	1 632 251	1 625 424

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2019	2018
Reparationer bostad / lokal	31 274	75 004
Reparationer av gemensamma utrymmen	40 681	58 287
Reparation av installationer	85 825	44 212
Reparation av huskropp utvändigt	4 709	98 911
Planteringar, träd, buskar	4 264	233
Summa	166 753	276 647

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Hyra entrémattor	6 074	6 330
	Städning	62 315	52 848
	Hiss, besiktning	2 296	9 229
	Hiss, serviceavtal	12 208	9 084
	Fastighetsel	145 114	163 083
	Uppvärmning	293 626	303 303
	Vatten och avlopp	71 396	60 649
	Avfallshantering	58 983	57 359
	Fastighetsförsäkring	57 169	50 479
	Kabel-tv, bredband	125 386	124 660
	Övriga besiktningar/kontroller, brandskydd	4 242	52 794
	Radonmätning	5 718	–
	Summa	844 527	889 818

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier /material	15 936	4 504
	Kreditupplysningar	346	346
	Hemsida/webbhotell	1 486	1 338
	Föreningsstämma, föreningsgemensamma aktiviteter	9 097	8 624
	Ekonomisk förvaltning	56 700	55 004
	Bankkostnader	1 579	1 487
	Övriga externa tjänster	3 526	4 270
	Föreningsavgifter	5 011	4 946
	Övriga administrationskostnader	2 164	997
	Summa	95 845	81 516

Not 6	Planerat underhåll	2019	2018
	Trapphus	–	87 774
	Vatten och avlopp	–	38 938
	Gemensamma utrymmen	61 579	–
	Dörrar och lås	47 143	–
	Ventilation	53 345	–
	El	21 165	–
	Portar	96 600	–
	Summa	279 832	126 712

Not 7	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsskatt	74 070	61 170
	Fastighetsavgift	38 556	37 436
	Summa	112 626	98 606

Not 8	Arvoden och personalkostnader	2019	2018
	Arvoden och ersättningar	59 000	66 000
	Sociala kostnader	7 932	10 797
	Summa	66 932	76 797

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Utgående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Ingående avskrivningar	-4 902 188	-4 662 217
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-239 971	-239 971
	Utgående avskrivningar	-5 142 159	-4 902 188
	Redovisat värde	16 406 571	16 646 542

5 449 895 kr av anskaffningsvärdet är för mark som inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	133 406	133 406
	Utgående anskaffningsvärden	133 406	133 406
	Ingående avskrivningar	-120 069	-106 728
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 337	-13 341
	Utgående avskrivningar	-133 406	-120 069
	Redovisat värde	0	13 337

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
	Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm / -2020

Hans Segerström

Anne-Marie Harms

Bo Söderberg

Alexandra Davis

Lars-Erik Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Sandberg
Revisor