

# Årsredovisning

---

*Brf Sländan 11*

716422-0027

Styrelsen för Brf Sländan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	.5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan 11, 716422-0027, avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

### 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 <sup>4</sup>tre affärslokaler på totalt 290 m<sup>2</sup> som under verksamhetsåret hyrts ut till två restauranger samt en ateljé för kläddesign med butiksverksamhet.

Under slutet av året övertogs ateljen av den ena restaurangen som nu förfogar över tre av våra lokaler i gatuplan.

I fastighetens källare finns 3 lokaler på totalt 99 m<sup>2</sup> som hyrts ut som förråd. Det finns även 9 parkeringsplatser i ett varmgarage på ca 350 m<sup>2</sup> samt 3 parkeringsplatser för motorcyklar. Parkeringsplatserna hyrs ut till boende i huset. Källarförråd finns för varje lägenhet.

Husets totala yta:	2 747 m <sup>2</sup>
Bostadslägenheter	2 008 m <sup>2</sup>
Lokaler gatuplan	290 m <sup>2</sup>
Lokaler källarplan	99 m <sup>2</sup>
Garageplatser	350 m <sup>2</sup>

### Antal medlemmar

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

### Styrelsen

Vid föreningsstämman den 26 maj 2016 utsågs en ny styrelse (samtliga är medlemmar i föreningen):

Göran Ekman	ordförande	Thomas Mirstam	ledamot
Anne-Marie Harms	sekreterare	Bo Söderberg	kassör
Hans Segerström	ledamot	Catharina Lernstad	ledamot

Vid konstituerande möte den 26 maj 2016 utsåg styrelsen Göran Ekman till ordförande. Under vintermånaderna (okt-april) har ordinarie ordförande varit bortrest och därför har olika styrelsemedlemmar alternerat som mötes-ordförande.

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft täta kontakter via telefon och e-mail.

### Revisor

Revisor har varit Erik Sandberg, medlem i bostadsrättsföreningen.

Revisorssuppleant har varit Göran Gezelius, medlem i bostadsrättsföreningen.

### **Valberedning**

Ledamot i valberedningen har varit Louise af Klintberg och Margareta Mirstam.

### **Löner och ersättning**

Styrelsearvoden har utbetalats till ett värde av 129 000 kr

### **Kameral förvaltning**

Den kamerala förvaltningen har utförts av ABJ Boförvaltning AB.

### **Teknisk förvaltning**

Den tekniska förvaltningen för fjärrvärmens har skötts av Energisparkonsult AB.

Teknisk förvaltning i övrigt har skötts av föreningens trappvärdar Hans Segerström och Bo Söderberg.

### **Hisskötsel**

Hissarna har skötts av ManKan Hiss AB.

Vi har under året haft en del problem med hissarna och undersöker för närvarande vilka alternativ vi har.

## **Ekonomisk information**

### **Årsavgifter**

Årsavgiften under året har för bostadsrätterna i genomsnitt legat på oförändrade 379 kr per m<sup>2</sup>.

### **Taxeringsvärde**

Fastigheten är taxerad till 62 917 0000 kr varav byggnadens värde är 23 551 000 kr.

Värdet på marken är 39 366 000 kr.

### **Försäkring**

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

### **Lån/likvida medel**

Den totala låneskulden vid bokföringsårets slut uppgick till 0 kr.

Likvida medel vid årets slut var 1 014 764 kr.

### **Avsättning till fond**

Styrelsen föreslår en avsättning till en fond för yttre underhåll för 2016 på 188 751 kr, dvs 0,3 % av taxeringsvärdet.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets underskott på 101 643 kr överförs i ny räkning.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Värmesystemet**

Vi har i samråd med Energisparkonsult bytt vårt expansionskärl i källaren och även installerat en värmeväxlare för fjärrvärmens.

### **Kamera i entrén**

Den tidigare beslutade övervakningskameran i entrén installerades under 2016

## Önskemål om nya balkonger

Önskemål om nya balkonger framkom på årsmötet 2015 och då beslutades att en balkonggrupp skulle bildas för att utreda och arbeta med frågan. Balkonggruppen har i huvudsak bestått av två medlemmar, Petra Ininbergs och Catharina Lernstad. Balkonggruppen arbetade initialt med att utreda intresse och sedan att träffa och ta in offerter från olika balkongföretag. Företaget Balcona valdes ut och de har stöttat balkonggruppen genom processen.

Då intresset var stort hölls i januari 2016 en extra föreningsstämma i syfte att informera om balkonggruppens arbete samt att rösta om att ge föreningen tillstånd att bygga nya balkonger. Vid stämman beslutades att tillåta byggnation av fyra nya balkonger mot Ynglingagatan och fyra nya balkonger mot Dannemoragatan på våning 2 - 5 samt franska balkonger på våning 1. Stämman beslutade att inte tillåta nya balkonger in mot gården eftersom utrymmet bedömdes vara alltför begränsat.

Efter den extra föreningsstämman har balkonggruppen arbetat vidare med att förbereda ansökan om bygglov för de balkonger som stämman beslutade om. Balkonggruppen hade under 2016 täta kontakter och genomförde flera informationsutskick till de berörda samt till styrelsen.

Balkonggruppen genomförde också möten för att informera och diskutera viktiga frågor med de berörda samt avrapporterade regelbundet arbetet till föreningens styrelse. Ett klientmedelskonto öppnades för att hantera kostnaderna i projektet. Alla som önskar balkong har betalt in medel för att kunna anlita arkitekt och betala de myndighetskostnader som följer med en bygglovsansökan.

Hösten 2016 lämnade föreningens styrelse, i samarbete med Balcona, in en ansökan till stadsbyggnadskontoret om att få tillstånd att bygga nya balkonger. Stadsbyggnadskontorets första bedömning var att förslaget inte var tillräckligt bra för att godkännas. Av den anledningen reviderades ansökan och bland annat togs de franska balkongerna bort från förslaget. Ansökan kompletterades också med ett utlåtande från en byggnadsantikvarie som såg positivt på det nya förslaget.

Den reviderade ansökan sändes in tidigt 2017. I skrivande stund föreligger inget svar på denna ansökan.

## Vattenskadnan

Vi har reparerat och förstärkt golvet i källaren på -2 samt förstärkt väggarna efter den relativt omfattande vattenskadnan.

## Skolbygge Rödaberget

Det finns en ny detaljplan för skolan på Röda berget. I den nya planen finns en varuhiss inplanerad på Dannemoragatan vilket vi har uppfattat som ett proble. Trots intensivt arbete och ett flertal skrivelser så har nu Svea Hovrätt slutligen avslagit vår begäran om prövningstillstånd.

## Hjärtstartare

Vi har en hjärtstartare monterad i fastighetens entré och denna kom till användning en gång under verksamhetsåret.

## Övrigt

Sedvanligt och i år mycket välbesökt luciakaffe serverades i entrén på Luciadagen i december.

# RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 565 710	1 520 413
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 565 710</b>	<b>1 520 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 251 692	-1 619 010
Personalkostnader	7	-164 862	-84 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-253 312	-253 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 669 866</b>	<b>-1 956 810</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-104 156</b>	<b>-436 397</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 513	3 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-28
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 513</b>	<b>3 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-101 643</b>	<b>-432 877</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-101 643</b>	<b>-432 877</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-101 643</b>	<b>-432 877</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	17 126 484	17 366 455
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	40 019	53 360
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 166 503	17 419 815
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 166 503</b>	<b>17 419 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		334 517	118 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 600	59 571
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		404 117	177 801
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 014 764	644 520
<i>Summa kassa och bank</i>		1 014 764	644 520
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 418 881</b>	<b>822 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 585 384</b>	<b>18 242 136</b>

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 847 164	8 847 164
Upplåtelseavgifter	15 760 666	15 760 666
Fond för yttre underhåll	2 212 154	2 053 481
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 819 984</i>	<i>26 661 311</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 881 149	-8 289 599
Årets resultat	-101 643	-432 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 982 792</i>	<i>-8 722 476</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 837 192</b>	<b>17 938 835</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skuld till/förskott från boende	42 360	-
Depositionsavgifter	35 000	35 000
Balkongfond	43 920	29 280
Leverantörsskulder	371 775	71 312
Övriga skulder	81 012	24 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 125	143 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>748 192</b>	<b>303 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 585 384</b>	<b>18 242 136</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna Råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar tillämpas:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,5	67
Maskiner	10	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	761 544	761 544
Hysesintäkter lokaler	571 298	546 066
Hysesintäkter garage	103 500	103 500
Debiterad fastighetsskatt	57 263	49 520
Debitering el	72 103	58 666
Överlåtelseavgifter	-	1 110
Kron-och öresutjämning	2	7
	<b>1 565 710</b>	<b>1 520 413</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2016	2015
Reparationer bostad / lokal	346 216	217 149
Reparationer av gemensamma utrymmen	21 597	92 451
Reparation av installationer	149 738	241 497
Reparation av huskropp utvändigt	35 104	129 753
Planteringar, träd, buskar	1 668	-
	<b>554 323</b>	<b>680 850</b>

### Not 4 Fastighetsskatt/ fastighetsavgift

	2016	2015
Fastighetsskatt	61 170	56 910
Fastighetsavgift	35 504	34 804
	<b>96 674</b>	<b>91 714</b>



Not 5	Driftskostnader	2016	2015
	Hyra entrémattor	6 324	-
	Städning	58 332	60 408
	Hiss, besiktning	3 461	1 330
	Hiss, serviceavtal	8 988	-
	Fastighetsel	126 919	132 941
	Uppvärmning	316 011	337 917
	Vatten och avlopp	56 789	47 966
	Avfallshantering	48 194	54 903
	Fastighetsförsäkring	41 965	41 304
	Försäkringsersättningar	-281 749	-124 041
	Kabel-tv, bredband	113 066	132 884
	Kron- och öresutjämning	-1	-1
		<b>498 299</b>	<b>685 611</b>

Not 6	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier /material	7 667	21 688
	Datorprogram	-	22 542
	Kreditupplysningar	1 023	437
	Bortskrivning gammal reskontra	-	27 431
	Hemsida/webbhotell	1 218	-
	Föreningsstämma, föreningsgemensamma aktiviteter	8 165	7 447
	Ekonomisk förvaltning	52 096	16 486
	Bankkostnader	1 522	2 988
	Övriga externa tjänster	23 000	56 092
	Föreningsavgifter	4 824	4 824
	Övriga administrationskostnader	2 881	900
		<b>102 396</b>	<b>160 835</b>

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2016	2015
	Arvoden och ersättningar	129 000	67 000
	Sociala kostnader	35 862	14 688
	Utbildning	-	2 800
		<b>164 862</b>	<b>84 488</b>

Not 8	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Utgående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Ingående avskrivningar	-4 182 275	-3 942 304
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-239 971	-239 971
	Utgående avskrivningar	-4 422 246	-4 182 275
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 126 484</b>	<b>17 366 455</b>
	Taxeringsvärden	62 917 000	52 891 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	133 406	133 406
	Utgående anskaffningsvärden	133 406	133 406
	Ingående avskrivningar	-80 046	-66 705
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 341	-13 341
	Utgående avskrivningar	-93 387	-80 046
	<b>Redovisat värde</b>	<b>40 019</b>	<b>53 360</b>
Not 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
		28 000 000	28 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

UNDERSKRIFTER

A. Z. & K.

# Till FÖRENINGSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLÄNDAN 11

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BFR Sländan 11 för år 2016.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma det samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar föreningens resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 apr 2017