

# Årsredovisning

---

*Brf Sländan 11*

716422-0027

Styrelsen för Brf Sländan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 10
- Underskrifter	10

~~Handwritten signature~~

## Årsredovisning 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLÄNDAN 11

Ynglingagatan 26

113 47 Stockholm

Organisationsnummer: 716422-0027

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan 11 avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### Förvaltningsberättelse

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 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 året slogs två tidigare lokaler samman till en större.)

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. Två bostadsrätter överläts under året.

### Styrelse

Vid föreningsstämman den 31 juni 2015 utsågs en ny styrelse (samtliga är medlemmar i föreningen):

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

Vid konstituerande möte den 31 juni 2015 utsåg styrelsen Göran Ekman till ordförande. Under vintermånaderna (okt-april) har ordinarie ordförande varit bortrest och därför har olika styrelsemedlemmar alternerat som tf ordförande.

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 11 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 Maj-Britt Gustavsson.

### Löner och ersättning

Styrelsearvoden har utbetalats till ett värde av 81.688-

### 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.

## Väsentliga händelser under året

### Takmålning

Hela taket målades om under året.

### Värmesystemet

Vi har under året bytt ut och moderniserat delar av värmesystemet för ca 100.000- (ställdon, backventil, styrventil mm)

Vi har även balanserat och injusterat värmesystemet på alla våningar.

### Vattenskadan

I början av året drabades föreningen av en större vattenskada när ett huvudvattenrör i gatan sprang läck. Källarutrymmena har därför torkats ur och reparerats med nya väggar och ommålning. Hela kostnaden är betald av Stockholm Vatten förutom en mindre del i avskrivning.

Källaren har (under 2016) därefter grävts upp för vidare undersökning.

### Nya balkonger

En extra föreningsstämma hölls den 14 januari för att rösta om förslaget att kunna bygga nya balkonger. Stämman röstade ja till nya balkonger mot gatorna men röstade nej till balkonger mot gård.

Arbetet med att söka bygglov etc pågår för närvarande.

### Hjärtstartare

Föreningen har köpt in en hjärtstartare som installerats i fastigheten. Den är vidare anmäld till det nationella registret för hjärtstartare. Utbildning i handhavandet genomfördes under hösten med god uppslutning av boende i fastigheten.

### Övrigt

Sedvanligt luciakaffe serverades i entrén i december.

## **Ekonomisk information**

### **Årsavgifter**

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

### **Taxeringsvärde**

Fastigheten är taxerad till 52 891 000 kr varav byggnadens värde är 23 339 000 kr.

Värdet på marken är 29 552 000 kr.

### **Försäkring**

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

### **Lån/likvida medel**

Den totala låneskulden uppgick den 31 december 2015 till 0 kr.

Likvida medel vid årets slut var 644 520 kr.

### **Avsättning till fond**

Styrelsen föreslår en avsättning till en fond för yttre underhåll för 2015 på 158 673 kr, dvs 0,3 % av taxeringsvärdet.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets underskott på 432.877 kr överförs i ny räkning.

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-6 289 599
Årets resultat	-432 877
Summa	-6 722 476

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	158 673
Balanseras i ny räkning	-6 881 149
Summa	-6 722 476

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

~~AKZS~~

## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 520 413	1 518 692
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 520 413</b>	<b>1 518 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5	-1 619 010	-1 231 976
Personalkostnader	6	-84 488	-127 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-253 312	-253 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 956 810</b>	<b>-1 612 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-436 397</b>	<b>-93 687</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 548	6 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 520</b>	<b>6 325</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-432 877</b>	<b>-87 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-432 877</b>	<b>-87 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-432 877</b>	<b>-87 362</b>

~~Handwritten signature and scribbles at the bottom of the page.~~

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 366 455	17 606 426
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	53 360	66 701
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 419 815	17 673 127
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 419 815</b>	<b>17 673 127</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	27 629
Övriga fordringar		118 230	358 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 571	56 532
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		177 801	442 665
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		644 520	424 764
<i>Summa kassa och bank</i>		644 520	424 764
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>822 321</b>	<b>867 429</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 242 136</b>	<b>18 540 556</b>

*[Handwritten signature]*

	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>9</b>	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 847 164	8 847 164
Upplåtelseavgifter	15 760 666	15 760 666
Fond för yttre underhåll	2 053 481	1 894 808
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 661 311</i>	<i>26 502 638</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 289 599	-8 043 565
Årets resultat	-432 877	-87 362
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 722 476</i>	<i>-8 130 927</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 938 835</b>	<b>18 371 711</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Depositionsavgifter	35 000	35 000
Balkongfond	29 280	14 640
Leverantörsskulder	71 312	39 904
Övriga skulder	24 073	55 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 636	24 092
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>303 301</b>	<b>168 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 242 136</b>	<b>18 540 556</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

### 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 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	761 544	761 088
	Hysesintäkter lokaler	546 066	510 300
	Hysesintäkter garage	103 500	103 500
	Hysesintäkter övrigt	–	1 800
	Debiterad fastighetsskatt	49 520	51 496
	Debitering el	58 666	90 508
	Överlåtelseavgifter	1 110	–
	Kron-och öresutjämning	7	–
		<b>1 520 413</b>	<b>1 518 692</b>

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2015	2014
	Samlat underhåll 2014	–	165 580
	Reparationer bostad / lokal	217 149	98 219
	Reparationer av gemensamma utrymmen	92 451	10 886
	Reparation av installationer	241 497	56 022
	Reparation av huskropp utvändigt	129 753	3 404
		<b>680 850</b>	<b>334 111</b>

Not 3	Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	2015	2014
	Fastighetsskatt	56 910	56 910
	Fastighetsavgift	34 804	34 076
		91 714	90 986

Not 4	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-	5 306
	Snöröjning och sandning	-	7 599
	Städning	60 406	38 162
	Hiss, besiktning	1 330	4 782
	Övriga serviceavtal	-	6 036
	Fastighetsel	132 941	114 379
	Uppvärmning	337 917	250 763
	Vatten och avlopp	47 966	46 782
	Avfallshantering	54 903	64 180
	Fastighetsförsäkring	41 304	38 970
	Försäkringsersättningar	-124 041	-
	Kabel-tv, bredband	132 884	124 674
	Kron- och öresutjämnning	-1	-
		685 511	701 633

Not 5	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier /material	21 688	2 432
	Datorprogram	22 542	-
	Kreditupplysningar	437	-
	Bortskrivning gammal reskontra	27 431	-
	Föreningsstämma, föreningsgemensamma aktiviteter	7 447	11 645
	Ekonomisk förvaltning	16 486	75 330
	Bankkostnader	2 988	2 637
	Övriga externa tjänster	56 092	4 863
	Föreningsavgifter	4 824	4 838
	Övriga administrationsavgifter	900	3 501
		160 835	105 246

Not 6	Arvoden och personalkostnader	2015	2014
	Arvoden och ersättningar	67 000	103 000
	Sociala kostnader	14 688	24 091
	<i>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>81 688</i>	<i>127 091</i>
	Utbildning	2 800	-

Not 7	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Utgående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Ingående avskrivningar	-3 942 304	-3 702 333
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-239 971	-239 971
	Utgående avskrivningar	-4 182 275	-3 942 304
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 366 455</b>	<b>17 606 426</b>
	Taxeringsvärden	52 891 000	52 891 000


Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	133 406	133 406
	Utgående anskaffningsvärden	133 406	133 406
	Ingående avskrivningar	-66 705	-53 364
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 341	-13 341
	Utgående avskrivningar	-80 046	-66 705
	<b>Redovisat värde</b>	<b>53 360</b>	<b>66 701</b>


Not 9 Förändringar i eget kapital


	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
S:a eget kapital årets ingång	8 847 164	15 760 666	1 894 808	-8 043 565	-87 362
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-246 034	87 362
Avsättn, fond yttre underhåll			158 673		
lanspråktag. yttre fond			0		
Årets resultat					-432 777
S:a eget kapital årets utgång	8 847 164	15 760 666	2 053 481	-8 289 599	-432 777
<b>Totalt</b>					
S:a eget kapital årets ingång	18 371 711				
S:a eget kapital årets utgång	17 938 935				

UNDERSKRIFTER


  
Göran Ekman

  
Anne-Marie Harms

  
Gertrud Hedberg

  
Catharina Lernstad

  
Thomas Mirstam

  
Hans Segerström

  
Bo Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

  
Erik Sandberg  
Revisor

Till  
FÖRENINGSSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SLÄNDAN 11

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BFR Sländan 11 för år 2015.

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 ersättningsskyldig 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 11 maj 2016



Erik Sandberg