

# Årsredovisning

---

## *Brf Sländan 11*

716422-0027

Styrelsen för Brf Sländan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

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

# Förvaltningsberättelse 2018

2(11)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan 11, 716422-0027, avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 2018-12-31.

## 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 m<sup>2</sup> som under verksamhetsåret hyrts ut till två restauranger.

I fastighetens källare finns 3 lokaler på lokalt 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 hyrts ut till boende i huset. Källarförråd finns för varje lägenhet.

<b>Husets totala yta:</b>	<b>2747 m<sup>2</sup></b>
Bostadslägenheter	2008 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 36 i de 28 upplåtna bostadsrätterna. En bostadsrätt överläts under året.

## Styrelsen

Vid föreningsstämman den 28 maj 2018 utsågs en ny styrelse  
*(samtliga är medlemmar i föreningen):*

Göran Ekman	ordförande	Lars-Erik Svensson	ledamot
Anne-Marie Harms	sekreterare	Bo Söderberg	kassör
Hans Segerström	ledamot		

Vid konstituerande möte den 28 maj 2018 utsåg styrelsen Göran Ekman till ordförande. Göran Ekman var ordförande fram till sin plötsliga död den 13 januari 2019.

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 13 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 Robert Eriksson, medlem i bostadsrättsföreningen.

## Valberedning

Ledamöter i i valberedningen har varit Gertrud Hedberg och Anette Livide.

## Löner och ersättning

Styrelsearvoden har utbetalats till ett värde av 66.000 kr exkl sociala avgifter.

## Kameral förvaltning

Den kamerala förvaltningen har utförts av ABJ Boförvaltning AB.

## Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen för fjärrvärmen har skötts av Energisparkonsult AB.  
Teknisk förvaltning i övrigt har skötts av föreningens trappvärdar Hans Segerström och Bo Söderberg, tillika ledamöter i styrelsen.

## Hisskötsel

Hissarna har skötts av ManKan Hiss AB.

## 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 62 917 000 kr varav byggnadens värde är 23 551 000 kr.  
Värdet på marken är 39 366 000 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 1 225 327 kr.

### Avsättning till fond

Styrelsen föreslår en avsättning till en fond för yttre underhåll för 2018 på 188 751 kr, dvs 0,3% av taxeringsvärdet.

## **I anspråkstagande av fond**

4/11)

Styrelsen föreslår ett i anspråkstagande av fonden för yttre underhåll för 2018 på 126 712 kr.

## **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets underskott på 175 851 kr överförs i ny räkning.

## **Väsentliga händelser under året**

### ***Ombyggnad av sushins lokaler***

Under februari månad blev den lite långdragna ombyggnaden av Sushi-restaurangen färdigställd.

### ***Installering av värmekablar i stuprören + byggande av säkerhetsbryggor på taket***

Efter påpekande från brandsäkerhetsinspektionen efter inspektion på taket anmodades vi snarast bygga säkerhetsbryggor på taket vilket genomfördes under året.

### ***Stamspolning OVK som del av det löpande underhållet.***

Under hösten gjordes en stamspolning av hela huset som en del av det löpande underhållet.

### ***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.

### ***Uppfräschning av entrédörren och vädringsbalkongerna***

Vi har renoverat vår gamla entrédörr samt renoverat, tätat och målat dörrarna till vädringsbalkongerna för att på detta vis även isolera fastigheten och sänka värmekostnaderna.

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 625 424	1 557 184
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 625 424</b>	<b>1 557 184</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 473 299	-1 274 766
Personalkostnader	8	-76 797	-114 882
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 312	-253 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 803 408</b>	<b>-1 642 960</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-177 984</b>	<b>-85 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 133	1 731
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 133</b>	<b>1 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-175 851</b>	<b>-84 045</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-175 851</b>	<b>-84 045</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-175 851</b>	<b>-84 045</b>

## BALANSRÄKNING

1

	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	9 16 646 542	16 886 513
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 13 337	26 678
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>16 659 879</i>	<i>16 913 191</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>16 659 879</b>	<b>16 913 191</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	3 000	3 000
Övriga fordringar	15 799	17 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 607	72 734
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>94 406</i>	<i>93 196</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 225 327	1 183 545
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 225 327</i>	<i>1 183 545</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 319 733</b>	<b>1 276 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 979 612</b>	<b>18 189 932</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<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	2 589 656	2 400 905
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>27 197 486</i>	<i>27 008 735</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 444 340	-9 171 543
Årets resultat	-175 851	-84 045
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 620 191</i>	<i>-9 255 588</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 577 295</b>	<b>17 753 147</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skuld till/förskott från boende	-	24 286
Depositionsavgifter	35 000	35 000
Balkongfond	73 200	58 560
Leverantörsskulder	123 241	119 743
Skatteskulder	1 047	431
Övriga skulder	55 024	82 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 805	115 960
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>402 317</b>	<b>436 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 979 612</b>	<b>18 189 932</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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	761 544	761 544
Hysesintäkter lokaler	578 595	529 300
Hysesintäkter garage	103 500	103 500
Hysesintäkter förråd	18 600	8 400
Debiterad fastighetsskatt	61 170	61 170
Debitering el	102 016	93 268
Kron- och öresutjämning	-1	2
Summa	1 625 424	1 557 184

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2018	2017
Diverse reparationer under året	-	10 939
Reparationer bostad / lokal	75 004	8 873
Reparationer av gemensamma utrymmen	58 287	65 500
Reparation av installationer	44 212	65 344
Reparation av huskropp utvändigt	98 911	-
Planteringar, träd, buskar	233	485
Summa	276 647	151 141



Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Hyra entrémattor	6 330	6 324
	Städning	52 848	53 889
	Hiss, besiktning	9 229	1 756
	Hiss, serviceavtal	9 084	9 036
	Fastighetsel	163 083	133 693
	Uppvärmning	303 303	305 073
	Vatten och avlopp	60 649	57 699
	Avfallshantering	57 359	65 820
	Fastighetsförsäkring	50 479	44 348
	Kabel-tv, bredband	124 660	121 244
	Övriga besiktningar/kontroller, brandskydd	52 794	-
	Summa	889 818	798 882

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier /material	4 504	16 790
	Kreditupplysningar	346	807
	Hemsida/webbhotell	1 338	1 285
	Föreningsstämma, föreningsgemensamma aktiviteter	8 624	8 137
	Ekonomisk förvaltning	55 004	54 036
	Bankkostnader	1 487	962
	Övriga externa tjänster	4 270	55 409
	Föreningsavgifter	4 946	4 863
	Övriga administrationskostnader	997	1 181
	Summa	81 516	143 470

Not 6	Planerat underhåll	2018	2017
	Förrådsbyggnation	-	46 250
	Tvättstuga	-	37 033
	Trapphus	87 774	-
	Vatten och avlopp	38 938	-
	Summa	126 712	83 283

Not 7	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2018	2017
	Fastighetsskatt	61 170	61 170
	Fastighetsavgift	37 436	36 820
	Summa	98 606	97 990

Not 8	Arvoden och personalkostnader	2018	2017
	Arvoden och ersättningar	66 000	92 000
	Sociala kostnader	10 797	22 882
	Summa	76 797	114 882

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Utgående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Ingående avskrivningar	-4 662 217	-4 422 246
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-239 971	-239 971
	Utgående avskrivningar	-4 902 188	-4 662 217
	<b>Redovisat värde</b>	<b>16 646 542</b>	<b>16 886 513</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	133 406	133 406
	Utgående anskaffningsvärden	133 406	133 406
	Ingående avskrivningar	-106 728	-93 387
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 341	-13 341
	Utgående avskrivningar	-120 069	-106 728
	<b>Redovisat värde</b>	<b>13 337</b>	<b>26 678</b>

Not. 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm *Li 5* -2019

Anne-Marie Harms

Hans Segerström

Bo Söderberg

Lars-Erik Svensson

Min 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 2018.

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 revisions sed 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 30 apr 2019

Erik Sandberg