

# Årsredovisning för Brf Släggan 11, 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Släggan 11 lämnar här sin redogörelse för föreningens verksamhet år 2020, föreningens 37:e verksamhetsår räknat från 1982, d v s det år föreningen bildades.

## Förvaltningsberättelse

Föreningens fastighet, Släggan 11, är belägen i kv Släggan, Stockholms stad. Fastigheten ligger i hörnet Hornsgatan 156 och Lignagatan 4.

Fastighetens anskaffningsvärde var år 1986, efter en total renovering, 13 318 000 kronor, varav markvärdet utgör 910 000 kronor och byggnadsvärdet 12 408 000 kronor. Fastigheten är i fullgott skick.

## Arbetsgrupperna

I en bostadsrättsförening av vår storlek är det väsentligt att samtliga medlemmar känner ett ansvar för föreningen och på olika sätt engagerar sig i föreningens verksamhet. Detta är viktigt för att säkerställa föreningens framtid på såväl kort som på längre sikt.

Fråga om delaktighet samt engagemang berördes i en motion till Föreningsstämman 2003 och stämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag, d v s att verka för att på frivillig grund bland medlemmarna bemanna vissa utvalda ansvarsområden. Under verksamhetsåret 2020 har ansvarsområdena varit fördelade enligt följande:

Område	Ansvarig	Telefon
Portar, lås och nycklar:	Anders Jacobson	070-782 79 29
El- och byggnadsfrågor:	Dag Asplund	070-467 58 35
Gården:	David Bartoletti	070-787 15 44
	Dag Nesbo	08-669 39 91
	Per Johansson	070-544 67 55
Soprum:	Per Johansson	070-544 67 55
Klottersanering:	Carina Olsson	070-726 73 79
	Saula Welker	070-763 44 40
Belysning:	Vakant	
	Steffen Bomholt Rasmussen	072-146 81 07
Skottning och gräsmatta:	Per Johansson	070-544 67 55
Skottning av tak och istappar:	Dag Asplund	070-467 58 35
	Vakant	
Tvättstuga:	Liza Nilsson	073-613 90 74
Festlokal:	Birgitta Nilsson	08-84 06 16
Hiss:	Moa Holmsten	076-527 78 89
	Henrietta Asplund	073 983 48 41
Mäklarfrågor:	Carina Olsson	070-726 73 79
Pantregistret:	Christina Stridsman	070-226 63 10

---

<b>Styrelsen</b>		
<b>Ordförande:</b>	Carina Olsson	070-726 73 79
<b>Vice Ordförande:</b>	Lisa Smith	070-950 22 88
<b>Kassör:</b>	Christina Stridsman	070-226 63 10
<b>Sekreterare:</b>	Anders Jacobson	070-782 79 29
	Saula Welker	070-763 44 40
<b>Suppleanter:</b>	Jenny Spets Wojarski	

---

Ledamöter väljs för en mandattid på 2 år och suppleanter väljs för en mandatperiod på ett år.

Det är naturligt att ledamöter lämnar en styrelse i en bostadsrättsförening, t ex beroende på att mandattiden går ut eller avflyttning. Samtidigt är det viktigt att den dagliga förvaltningen av föreningen och det löpande styrelsearbetet kan fortsätta även i sådana situationer. Därför är det väsentligt att även suppleanterna kallas till – och deltar vid - föreningens styrelsemöten, så att även de är väl insatta i styrelsearbetet och de frågor som där behandlas.

### Revisorer

- Ordinarie revisor: Margareta Kristiansson
- Ordinarie revisor: Birgitta Nilsson
- Ersättare: Dag Nesbö

### Valberedning

- Birgitta Nilsson
- Dag Asplund

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2020 i föreningens festlokal. Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

## Förvaltning

- I början på 2020 påbörjades en dialog med hörnlokalens dåvarande hyresgäst som ville öppna en pizzeria i lokalen. Dialogen gällde huruvida föreningen hade skyldighet att stå för anpassning av ventilationssystemet för en pizzeria. Efter flera undersökningar visade det sig omöjligt att lösa ventilationsproblemet. Efter konsultation med föreningens advokat togs beslutet att köpa loss hyresgästen från deras lokalkontrakt. Enligt advokaten kunde befintligt hyresavtal med hörnlokalen sätta föreningen i en mycket svår situation och rådet från juristen var att göra ett utköp. Total kostnad blev 1 662 098 kr.
- Mäklare anlätades för att hitta ny lokalhyresgäst till hörnlokalen. I slutet på 2020 tecknades ett nytt hyresavtal med Sneakerstvädden som tillträdde lokalen i början på 2021.
- På fastigheten har hela sockelfasaden upp till det svarta plåtblecket målats samt behandlats med klotterskydd.
- Dörrarna på Hornsgatan samt Lignagatan har renoverats samt målats.



- Byte av regulator för både varmvatten och radiatorer
- Gården: En blixtnedslag slog ner i trädet på gården. Ett trädvårdsföretag anlätades för beskärning av trädet.
- Skorstenarnas fläktsystem, tillhörande husets kakelugnar har setts över och strömbrytare byts, efter problem med rökdoft i lägenhet. Med uppdaterade rutiner och system ska detta vara åtgärdat.
- Tvättstugan: Vi har köpt ny tvättmaskin då den gamla gick sönder.
- Förnyat avtalet med Stockholm stadsnät på 5 år för fiber till huset.
- Lokalhyresgäster: Hyreshöjning genomförd. OVK har genomförts i hyreslokalerna.
- En vår- och en höststädning har genomförts.

## Underhållsplan

En långsiktig underhållsplan för fastigheten togs fram 2014. Åtgärder enligt denna prioritets- och tidsordning har sedan löpande genomförts. Återstående åtgärdsbehov listas nedan:

### Omgående behov av åtgärd

- Inga kvarstående punkter

### Bedöms erfordra åtgärd inom 1 - 3 år

- Dörrar mot innergård - renoveras
- Asfalt innergård - behöver läggas om
- Mur på innergård - renoveras
- Trapphus Hornsgatan - renovering av tak i trapphus
- Trapphus Lignagatan - renovering av tak i trapphus och trappvalv
- Tvättstuga - renovering av ytskikt, utbyte av torktumlare
- Takplåt - utbyte
- Hisskorgar - byte av matta

### Bedöms erfordra åtgärd inom 4-8 år

- Fasader mot gata - renoveras
- Tvättstuga - utbyte av tvättmaskiner

## Föreningsmedlemmar

### Nyttillkomna

- Anna Richter Olsson (1204)
- Maria Söderström (1404)
- Gina Dirawi (1501)

### Avflyttade

- Magda Omerspahic och Johannes Selåker (1204)
- Lisa Nilsson och Martin Ferm (1404)
- Mohamed El Abed (1501)

## Fastigheten

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Årets taxeringsvärde uppgår till 81 631 000 kr.

## Föreningens ekonomi

Föreningens låneskuld var på balansdagen 4 717 032 kr. Totalskulden är fördelad på två lån med olika förfallodagar:

- Lån på 2 280 000 kr, med en rörlig räntesats
- Lån på 2 437 032 kr, med en fast räntesats på 1,040 % t o m 2023-01-18

Sammanlagt har 146 768 kr amorterats på lånen under året. Säkerhet för samtliga lån är pantbrev i föreningens fastighet. Föreningens ekonomi är stabil.

## Årets resultat

### Särskild händelse 2020

Resultatet av årets verksamhet samt ställningen vid årets utgång framgår av resultat- och balansräkning och därtill hörande noter.

Under 2020 gjordes ett utköp av en lokalhyresgäst. Den totala kostnaden för utköpet var 1 662 098 kr, detta belopp har belastats resultatet för 2020.

Styrelsen föreslår stämman att årets underskott om -1 358 870 kr balanseras i ny räkning.

**Brf Släggan 11 716418-0403****RESULTATRÄKNING**

	Not	År 2020	År 2019
<b>INTÄKTER</b>			
Månadsavgifter		1 388 940	1 388 940
Lokalhyror		116 800	150 032
Övriga intäkter		4 650	9 629
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 510 390</b>	<b>1 548 601</b>
<b>KOSTNADER</b>			
<i>DRIFTKOSTNADER</i>			
Personalkostnader		-10 000	-10 000
El		-51 841	-54 080
Uppvärmning		-308 915	-329 372
Vatten & avlopp		-60 672	-57 785
Renhållning och sotning		-19 540	-40 253
Städning		-23 472	-22 604
Reparationer	1	31 292	-179 570
Förbrukningsmaterial		-409	-1 127
Försäkring		-51 245	-46 375
Administration	2	-9 606	-8 695
Fastighetsskatt		-60 959	-58 647
Övriga kostnader	3	-1 933 194	-120 421
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>-2 498 561</b>	<b>-928 929</b>
<i>UNDERHÅLLSKOSTNADER</i>			
Årets underhållskostnader	4	-257 230	-25 574
<b>Summa underhållskostnader</b>		<b>-257 230</b>	<b>-25 574</b>
<i>FINANSIELLA INTÄKTER &amp; KOSTNADER</i>			
Ränteintäkter/finansiella intäkter		0	0
Räntekostnader		-47 781	-63 606
Bankkostnader		-1 259	-1 302
<b>Summa finansiella intäkter &amp; kostnader</b>		<b>-49 040</b>	<b>-64 908</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>-1 294 440</b>	<b>529 191</b>
<i>AVSKRIVNINGAR</i>			
Avskrivning byggnader		-248 000	-248 000
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-248 000</b>	<b>-248 000</b>
<i>BOKSLUTSDISPOSITIONER</i>			
Avsättning till framtida underhåll		0	-250 000
Återföring från fond framtida underhåll		183 570	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 358 870</b>	<b>31 191</b>
Årets skatt		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 358 870</b>	<b>31 191</b>



# Brf Släggan 11 716418-0403

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	Ar 2020	Ar 2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Likvida medel		1 964 909	3 325 919
Kundfordringar		300	300
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	5	-3 420	-1 458
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 961 789</b>	<b>3 324 761</b>
<i>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Byggnader	6	6 155 366	6 403 366
Mark		910 000	910 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 065 366</b>	<b>7 313 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 027 155</b>	<b>10 638 127</b>
<b>SKULDER &amp; EGET KAPITAL</b>			
<i>KORTFRISTIGA SKULDER</i>			
Leverantörsskulder		163 233	117 686
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	7	134 479	133 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>297 712</b>	<b>251 476</b>
<i>LANGFRISTIGA SKULDER</i>			
Fastighetslån		4 717 032	4 863 800
Mottagna depositioner, långfristiga		32 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 749 032</b>	<b>4 863 800</b>
<i>UNDERHÅLLSFONDER</i>			
Fond för framtida underhåll	8	3 046 430	3 230 000
<b>Summa reserverat</b>		<b>3 046 430</b>	<b>3 230 000</b>
<i>EGET KAPITAL</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	9	756 145	756 145
Upplåtelseavgifter		510 097	510 097
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 266 242</b>	<b>1 266 242</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		221 111	221 111
Balanserat resultat	10	805 499	774 308
Årets resultat		-1 358 870	31 191
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>- 332 261</b>	<b>1 026 609</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EK</b>		<b>9 027 155</b>	<b>10 638 127</b>
Ställda panter för fastighetslån		13 000 000	13 000 000


## Brf Släggan 11 716418-0403

<b>NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN</b>		<b>År 2020</b>	<b>År 2019</b>
<b>Not 1</b>	<b>Reparationer</b>		
	Hiss	55 658	11 532
	Tvättstuga	3 950	2 689
	Lås och dörrar	11 025	3 583
	Vattenskada	-196 974	152 981
	Reparation avloppssystem lägenhet	15 400	0
	Reparation varmvattenväxlare	11 003	0
	Reparation värmesystem	47 688	0
	Reparation hyreslokal	20 958	0
	Reparation av trappdörr samt trappräcke	0	8 785
	<b>Summa reparationer</b>	<b>- 31 292</b>	<b>179 570</b>
<b>Not 2</b>	<b>Administration</b>		
	Föreningsavgift SBC	4 980	4 890
	VISMA	2 748	2 598
	Kontorsmaterial	1 878	1 207
	<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>9 606</b>	<b>8 695</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga kostnader</b>		
	Div förtäring städdagar och stämma	140	314
	Styrelsemiddag	7 300	6 900
	Ändringsavgift Bolagsverket	700	700
	Avgift ComHem	9 097	9 008
	Frakt och transport	2 202	1 680
	Torkskåp (2019), Tvättmaskin (2020)	48 279	32 741
	Fiberavgift	39 240	39 240
	Juristkostnader	46 875	29 838
	Mäklarkostnad hyreslokal	56 250	0
	Utköp av lokalhyresgäst	1 662 098	0
	Övrig kostnad hyreslokal	61 013	0
	<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>1 933 194</b>	<b>120 421</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhåll</b>		
	Serviceavtal hissar	8 435	8 058
	Gården	12 541	8 128
	OVK samt ventilationskontroll lokaler	24 650	0
	Snöskottning samt takarbete	0	3 500
	Klottersanering	62 308	5 888
	Målning fasad samt portar	115 775	0
	Byte av rökgasfläkt	33 521	0
	<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>257 230</b>	<b>25 574</b>
<b>NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN</b>		<b>År 2020</b>	<b>År 2019</b>
<b>Not 5</b>	<b>Förutbetalda kostn uppl intäkter</b>		
	Fastighetsskatt	-3 420	-1 458
	<b>Summa förutbet kost o uppl intäkter</b>	<b>- 3 420</b>	<b>- 1 458</b>
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader</b>		
	Anskaffningsvärde	12 408 000	12 408 000
	Avskrivet t o m föregående år	-6 004 634	-5 756 634
	Årets avskrivning	-248 000	-248 000
	<b>Bokfört värde</b>	<b>6 155 366</b>	<b>6 403 366</b>

## Brf Släggan 11 716418-0403

forts. NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN	Ar 2020	Ar 2019
<b>Not 7</b> <b>Upplupna kostn o förutbet intäkter</b>		
Inbetalda avg/hyror avseende januari	128 190	125 558
Upplupen Ränta	6 289	8 232
<b>Summa uppl kostn förutbet intäkter</b>	<b>134 479</b>	<b>133 790</b>
<b>Not 8</b> <b>Yttre reparationsfond</b>		
Avsatt t o m föregående år	3 230 000	2 980 000
Årets avsättning	0	250 000
Utnyttjat detta år	-183 570	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 046 430</b>	<b>3 230 000</b>
<b>Not 9</b> <b>Inbetalda insatser</b>		
Ingående balans	756 145	756 145
<b>Bokfört värde</b>	<b>756 145</b>	<b>756 145</b>
<b>Not 10</b> <b>Föregående års resultat</b>		
Balanserat resultat t o m föregående år	-774 308	-734 145
Föregående års resultat	-31 191	-40 163
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>- 805 499</b>	<b>- 774 308</b>

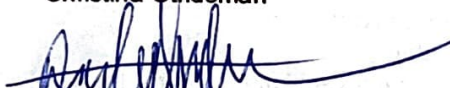
Stockholm 2021- 04-27

  
Carina Olsson

  
Lisa Emelie Smith

  
Saula Welker

  
Christina Stridsman

  
Anders Jakobsson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats 2021- 04-27

  
Birgitta Nilsson

  
Margareta Kristianson



## REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskapsena samt styrelsens förvaltning för år 2020  
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.
- att årets resultat behandlas enligt styrelsens förslag i årsredovisningen

Stockholm 2021 - 04-27

  
\_\_\_\_\_  
Birgitta Nilsson

  
\_\_\_\_\_  
Margareta Kristianson