

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Sländan 5
Org nr: 769607-4090





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Balansräkning	14
Noter	15

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal



SR



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sländan 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registerades 2001-08-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-05.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 144 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 194 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 923 m², vilket motsvarar 29 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sländan 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 97 lägenheter uppförda. 96 bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt och 1 bostadslägenhet med hyresrätt samt en lokal (med garage) med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Norrtullsgatan 63 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
42	53	2	97

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler
1	1

Bostäder hyresrätt	37 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 574 m ²
Total bostadsarea	4 611 m ²
Lokaler hyresrätt	1 923 m ²
Total lokalarea	1 923 m ²

Årets taxeringsvärde	181 632 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 398 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 33,35 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Andersson & Johansson AB
Uppvärmning	AB Fortum Värme
Sophämtning	Stockholm Vatten Sweden AB/Veolia Recycling Solutions
Brandskydd	Anticimex
Låneupphandling och bevakning	Finopti
Stamrensning och bevakning	Avloppsteknik
Hissunderhåll	Kone
Hyresavtal	Freys/Limousineservice

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 529 och planerat underhåll för 116. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	39
Arcad vägg glas med nödljus	77

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Helene Bolin	Ordförande	Stämman
Karin Upplander Ekman	Kassör	Stämman
Marco Aguilera	Ledamot	Stämman
Elisabet Von Wachenfeldt	Ledamot	Stämman
Joakim Kviberg	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Catharina Reichel	Stämman
Daniel Pernikliski	Stämman
Patric Cignozzi Nilsson	Stämman

Revisor

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Revisor Deloitte Sara Andersson	Auktoriserad revisor Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Efter att rutan i porten på N63 blivit krossad två gånger har vi bytt ut rutan till förstärkt glas. Det är även gjort i glasrutorna i dörrar mot gården eftersom vi glädjande nog har barn i huset som leker på gården.

Motor till hissen på D19 har bytts ut efter haveri.

Styrsystem till ventilation i garaget är utbytt.

Vi har snyggat upp i grovsoprummet men fler återvinningskärl och målning.

Vi har haft två stycken omfattande vattenskador i lägenheter under året. Anledningar var dels en läckande avstängning till diskmaskin och en läckande diskbänkskran. Vi diskuteraratt ta in hjälp utifrån och se över alla sådana kopplingar i samtliga lägenheter för att förhindraframtida skador.

Beslut har tagits om att renovera de källarlokalerna som står tomma på D18. Vi hoppas komma igång med det arbetet under 2020. Det skall bli gemensamma lokaler för alla boende.

Vi har haft besiktning av lägenheterna inför sprängningar vid skolan.

Dimson har inspekterat våra tak och inga åtgärder behöver vidtas i år.

Vi har upptäckt några sprickor i fasaden. Fasadresurs har anlåtats men kan inte åtgärda förrän till våren. Efter inspektion tror man inte att det är något allvarligt.

Övrigt

Vi har haft en olaglig andrahandsuthyrning där bevisningen inte räckte till i Tingsrätten.

Vi har bytt ut lås till samtliga utrymmen i huset då nycklar har kommit på avvägar.

Energideklaration är beställd men kan genomföras först till våren.

Vårt lån i Nordea på 8 milj.kr gick ut i september och med Finoptis hjälp lade vi om lånen. Nytt lån togs hos SEB. Vi beslutade också att amortera 390.000 kr per år efter rekommendation av Riksbyggen.

Vi har skrivit ett gruppavtal med ComHem om bredband och basutbud på tv. Det innefattar alla 97 lägenheter och har medfört en extra månadsavgift på 180 kronor.

Den 26 maj hade vi gårdsstädning men efterföljande grillning.

En cykelkärra är inköpt för att kunna transportera avfall som inte hanteras i vårt soprum tex till närliggande glasåtervinning eller Roslagstulls återbruk och återvinningscentral. Den kan lånas av boende om behov finns

Vi har haft ett dödsfall i huset. En ensamstående kvinna som legat avliden i flera månader. Åtgärder bör vidtas för att detta inte skall upprepas.

Information

Det är tillåtet att installera kodlås på sin ytterdörr om det är godkänt av stölskyddsföreningen och försäkringsbolaget.

Om ni blir störda av era grannar så måste ni komma in med skriftliga klagomål till styrelsen, annars kan vi inte hantera ärendet.

I framtiden vill vi att alla fel som rör hissarna och tvättstugorna skall gå via styrelsen om det inte är så akut att det måste åtgärdas genast. Detta p g a att vi får många räkningar där man beställt arbeten på helger och kvällar då priserna är mycket högre och det inte varit akuta ärenden.

Eftersom de flesta nya medlemmar som flyttar in renoverar sina lägenheter har vi beslutat att ha strängare regler för detta. I framtiden kommer vi inte bevilja rivning av väggar eller flytt av kök eller badrum. Vi kan tyvärr konstatera att alla sådana åtgärder gör påverkan av ventilation och avlopp.

Förra årsstämman

Stämman hölls den 10 april 2019 klockan 18:00 i nya verkstaden , Norrtullsgatan 12K

Beslutad radonmätningen återstår men skall genomföras när det blir kallare.

Sophantering är ett fortsatt problem. Det står alltid skräp utställt i gångar och skrymslen. En del kastar ner skrymmande saker i sopnedkastet och orsakar stopp. Ibland förekommer det hushållssopor i vårt nya fina grovsoprum. Det här är kostsamt för föreningen.

Vi har fortsatt höga kostnader för värme. En åtgärd är att sänka värmen i fastigheten och vi har på prov sänkt med 3 grader för att göra en utvärdering av hur det påverkar värmen i våra lägenheter och hur det påverkar kostnaderna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 403	4 375	4 465	2 895	4 345
Resultat efter finansiella poster	50	-594	4	-1 547	256
Soliditet %	78	78	78	78	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	608	608	608	608	609
Lån, kr/m ²	4 204	4 212	4 212	4 219	4 229

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

gr

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 193 754	19 454 834	1 317 896	-16 048 922	-593 836
Disposition enl. årsstämmobeslut				-593 836	593 836
Reservering underhållsfond			398 000	-398 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-116 074	116 074	
Årets resultat					49 695
Vid årets slut	67 193 754	19 454 834	1 599 822	-16 924 684	49 695

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 642 758
Årets resultat	49 695
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-398 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 074
Summa	-16 874 988,75

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 16 874 988,75

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 402 763	4 375 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	410 318	374 674
Summa rörelseintäkter		4 813 081	4 750 151
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 873 002	-3 467 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 722	-390 216
Personalkostnader	Not 6	-83 160	-87 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 144 363	-1 185 175
Summa rörelsekostnader		-4 565 247	-5 130 182
Rörelseresultat		247 834	-380 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	126	182
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-198 265	-213 987
Summa finansiella poster		-198 139	-213 805
Resultat efter finansiella poster		49 695	-593 836
Årets resultat		49 695	-593 836

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	85 492 605	86 629 505
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	32 201	36 802
Summa materiella anläggningstillgångar		85 524 806	86 666 307
Summa anläggningstillgångar		85 524 806	86 666 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	316 703	21 547
Övriga fordringar	Not 13	66 115	72 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	141 286	143 923
Summa kortfristiga fordringar		524 104	237 805
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 698 212	1 701 074
Summa kortfristiga placeringar		1 698 212	1 701 074
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 854 925	2 927 517
Summa kassa och bank		3 854 925	2 927 517
Summa omsättningstillgångar		6 077 241	4 866 396
Summa tillgångar		91 602 048	91 532 703

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 648 588	86 648 588
Fond för yttre underhåll		1 599 822	1 317 896
Summa bundet eget kapital		88 248 410	87 966 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 924 684	-16 048 922
Årets resultat		49 695	-593 836
Summa fritt eget kapital		-16 874 989	-16 642 758
Summa eget kapital		71 373 422	71 323 726
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 961 250	19 386 250
Summa långfristiga skulder		18 961 250	19 386 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	425 000	35 000
Leverantörsskulder	Not 17	170 846	342 237
Övriga skulder	Not 18	30 116	39 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	641 414	405 672
Summa kortfristiga skulder		1 267 376	822 727
Summa eget kapital och skulder		91 602 048	91 532 703

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

gr

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund och restpost	Linjär	120 år
Stammar värme	Linjär	30 år
Stammar vatten	Linjär	40 år
VVS, Panna/undercentral	Linjär	30 år
VVS, styr och värmepump	Linjär	20 år
Fasad	Linjär	45 år
Balkonger	Linjär	50 år
Fönster	Linjär	10 år
Dörrar	Linjär	44 år
Hiss, gejdrar och korg	Linjär	35 år
Hiss, maskin	Linjär	14 år
Ventilation, kanaler	Linjär	35 år
Ventilation, fläktar och apparater	Linjär	20 år
El, ledningar, kabelcentral	Linjär	30 år
El, apparater och svagström	Linjär	30 år
Tvättstugor	Linjär	20 år
Tvättstugor, maskiner	Linjär	9 år
Låssystem	Linjär	10 år
Tak	Linjär	45 år
Trapphus	Linjär	15 år
Garage	Linjär	118 år
Fönster	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 800 343	2 805 637
Hyror, bostäder	52 680	52 680
Hyror, lokaler	1 468 104	1 435 524
Debiterad fastighetsskatt-	81 636	81 636
Summa nettoomsättning	4 402 763	4 375 477

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	22 333	36 528
Fakturerade kostnader	1 980	1 800
Övriga rörelseintäkter	326 015	336 346
Försäkringsersättningar	59 990	0
Summa övriga rörelseintäkter	410 318	374 674

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-116 074	-911 084
Reparationer	-528 977	-186 390
Självrisk	-46 500	-45 500
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-229 889	-223 669
Arrendeavgifter	0	-1 056
Försäkringspremier	-107 929	-104 787
Kabel- och digital-TV	-57 238	-24 981
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 855	-23 533
Serviceavtal	-16 526	-9 807
Sotning	-12 415	0
Obligatoriska besiktningar	-21 425	-118 839
Snö- och halkbekämpning	-7 005	-7 867
Ersättningar till hyresgäster	-3 300	0
Förbrukningsinventarier	-2 565	-6 666
Vatten	-98 106	-113 959
Fastighetsel	-124 798	-155 986
Uppvärmning	-1 267 579	-1 382 032
Sophantering och återvinning	-87 170	-84 547
Förvaltningsarvode drift	-126 651	-66 801
Summa driftkostnader	-2 873 002	-3 467 504

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 970	-229 174
Arvode, yrkesrevisorer	-16 026	-29 518
Övriga förvaltningskostnader	-28 829	-35 544
Kreditupplysningar	-3 812	-1 140
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 639	-42 257
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 859	-4 791
Konsultarvoden	-36 135	-25 310
Bankkostnader	-3 947	-3 730
Advokat och rättegångskostnader	-119 220	-14 125
Övriga externa kostnader	-834	-4 626
Summa övriga externa kostnader	-464 722	-390 216

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-65 100	-63 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 300
Sociala kostnader	-18 060	-19 287
Summa personalkostnader	-83 160	-87 287

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Nedskrivningar	-2 862	-6 566
Avskrivning Byggnader	-1 136 900	-1 174 008
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 601	-4 601
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 144 363	-1 185 175

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	126	182
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	126	182

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-195 217	-213 987
Övriga räntekostnader	-3 048	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-198 265	-213 987



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 929 431	67 929 431
Mark	30 120 212	30 120 212
	98 049 643	98 049 643
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 049 643	98 049 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 420 138	-10 246 130
	-11 420 138	-10 246 130
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 136 900	-1 174 008
	-1 136 900	-1 174 008
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 557 038	-11 420 138
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 492 605	86 629 505
Varav		
Byggnader	55 372 393	56 509 293
Mark	30 120 212	30 120 212
Taxeringsvärden		
Bostäder	172 000 000	123 000 000
Lokaler	9 632 000	9 398 000
Totalt taxeringsvärde	181 632 000	132 398 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 000 000</i>	<i>48 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>124 632 000</i>	<i>83 598 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner	55 206	55 206
	55 206	55 206
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 206	55 206
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-18 404	-13 803
	-18 404	-13 803
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning maskiner	-4 601	-4 601
	-23 005	-18 404
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 005	-18 404
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 201	36 802

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	603	180
Kundfordringar	316 100	21 367
	316 703	21 547

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	3 905	10 125
Skattekonto	62 210	62 210
	66 115	72 335

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82 748	80 346
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 647	6 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 891	57 294
	141 286	143 923

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	145 253	145 503
Företagskonto	1 045 038	1 167 403
Transaktionskonto	2 664 634	1 614 611
	3 854 925	2 927 517

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 386 250	19 421 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 000	-35 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 961 250	19 386 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA		2019-10-01	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
SEB	0,46%	2021-10-01	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-09-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-09-30	1 466 250,00	0,00	15 000,00	1 451 250,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-09-30	1 955 000,00	0,00	20 000,00	1 935 000,00
SWEDBANK	3,62%	2020-11-11	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			19 421 250,00	0,00	35 000,00	19 386 250,00

*Räntesatser per årsskiftet

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 425 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 700 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 261 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	170 846	342 237
Summa leverantörsskulder	170 846	342 237

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	30 116	38 678
Avräkning hyror och avgifter	0	1 140
Summa övriga skulder	30 116	39 818

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 463	22 218
Upplupna elkostnader	3 113	18 332
Upplupna vattenavgifter	19 403	0
Upplupna värmekostnader	147 478	192 507
Upplupna kostnader för renhållning	12 953	3 992
Upplupna revisionsarvoden	27 600	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 646	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	415 757	143 622
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	641 414	405 672

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det då får påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagens datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 2020-03-12

Ort och datum



Helene Bolin



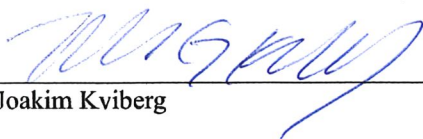
Karin Upplander Ekman



Elisabet Von Wachenfeldt



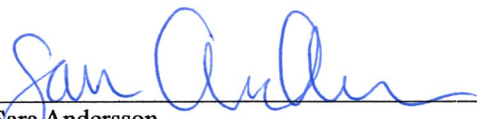
Marco Aguilera



Joakim Kviberg

Vår revisions berättelse har lämnats datum: 12/5 -2020

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sländan 5
organisationsnummer 769607-4090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sländan 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sländan 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 12 maj 2020

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

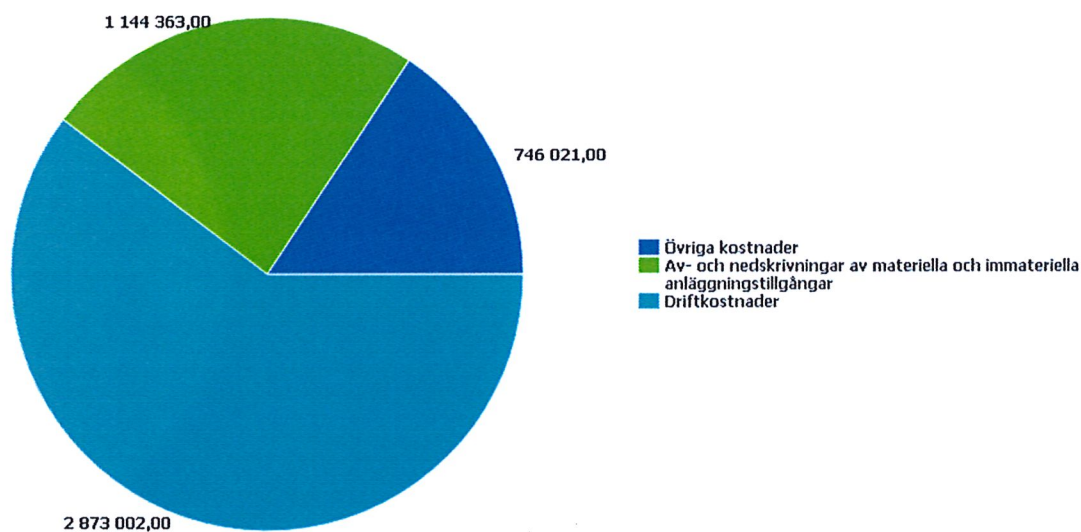
Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

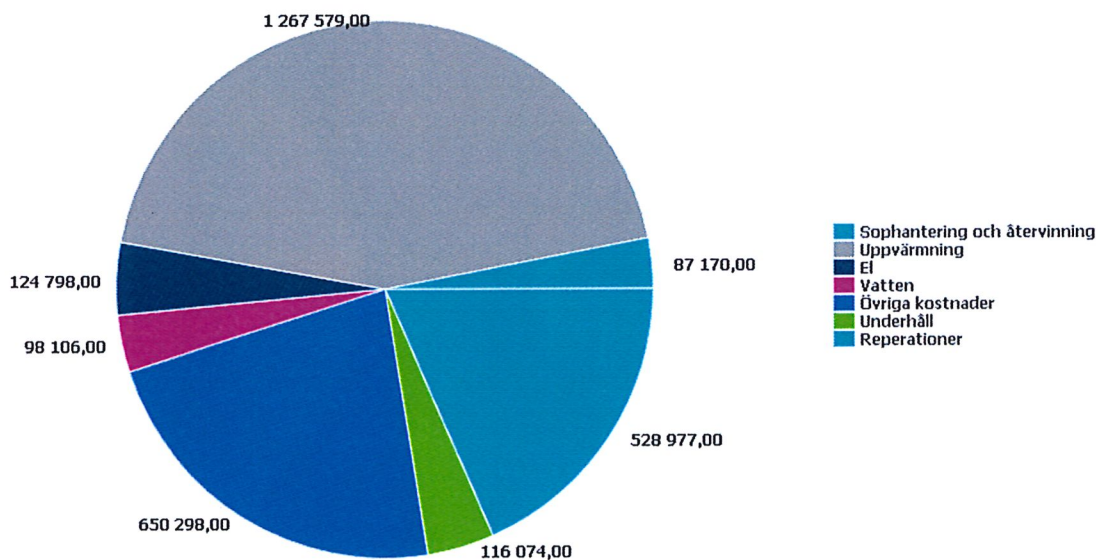
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 873 002	3 467 504
Övriga externa kostnader	464 722	390 216
Personalkostnader	83 160	87 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 144 363	1 185 175
Finansiella poster	198 139	213 805
Summa kostnader	4 763 386	5 343 987



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Systematiskt brandskyddsarbete	18 855	23 533
Serviceavtal	16 526	9 807
Inre skötsel/städ, grund	66 661	66 801
Inre skötsel/städ, extra	59 990	0
Sotning.	12 415	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	93 026
Hissbesiktning	21 425	25 813
Snö- och halkbekämpning	7 005	7 867
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	17 493
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3 953	1 744
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	17 331	16 062
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	19 853	2 012
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	-2 891	19 383
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	2 843
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	182 140	36 589
Rep Installationer köpta tjänster El	-144	4 375
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	112 740	59 746
Summa driftkostnader	2 873 002	3 467 504



BRF Sländan 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Sländan 5 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

