

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Sländan 5
Org nr: 769607-4090



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal



gr

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sländan 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 480% till 68%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 480% till 661%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 392 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

	Antal
1 rum och kök	42
2 rum och kök	53
3 rum och kök	2
Summa	97

Dessutom tillkommer

	Antal
Antal lokaler	1
Antal hyresrätter	1

Total tomtarea	1 509 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 574 m ²
Bostäder hyresrätt	37 m ²
Total bostadsarea	4 611 m ²
Total lokalarea	1 923 m ²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 27,81 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen <i>from 2021-01-01 AllaBrf</i>
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Uppvärmning	AB Fortum Värme
Sophämtning	Svenska Servicestyrkan AB
Brandskydd	Anticimex
Låneupphandling och bevakning	Finopti
Stamrensning och bevakning	Avloppsteknik
Hissunderhåll	Kone
Gårdskötesel	Veterankraft
Kodlås nn	BeGeLås

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 167 tkr och planerat underhåll för 0.

Föreningen tillämnar 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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Hélène Bolin	Ordförande	Stämman
Catharina Reichel	Vice ordförande	Stämman
Karin Upplander Ekman	Kassör	Stämman
Patric Cignozzi Nilsson	Ledamot	Stämman
Elisabet von Wachenfeldt	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Elin Åslund	Suppleant	Stämman
Eric Norin	Suppleant	Stämman
Erik Lewander	Suppleant	Stämman

Revisorer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisor Deloitte Sara Andersson	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har minst sagt varit ett ovanligt år. Coronapandemin har ställt till det på många sätt.

Styrelsen var tvungna att skjuta fram årsstämman till juni och endast 9 protokollförda möten har genomförts under året. Som tur är har föreningen inte haft några stora projekt att hantera så det har fungerat ändå.

Föreningen har fått en ny energideklaration i år. Tyvärr så är resultatet ett F vilket delvis beror på vår gamla ventilation. Enkelt uttryckt läcker huset värme. Frågan är under utredning och föreningen kommer under 2021 åtgärda en del kända problem med gamla fläktar och styrutrustning.

Föreningens hyresgäst Freys/Limousinservice har inte haft någon verksamhet sedan pandemin slog till. Föreningen har reducerat deras hyra under sista halvåret 2020 för att ge dem en chans att återhämta sig. Problemet är inte ur världen än och styrelsen avvaktar utvecklingen under 2021.

Föreningen har avslutat avtalet om förvaltning med Riksbyggen och istället delat den. Den ekonomiska förvaltningen står AllaBrf för sedan 1/1 2021 och den tekniska förvaltningen står Fastighetsägarna för. Vi har nu en hemsida hos AllaBrf där alla boenden kan gå in och få information om föreningen.

Föreningen har tecknat avtal med BeGelås om underhåll av kodlås och lås generellt.

Förra årsstämman

Stämman hölls den 10 juni 2020 klockan 18:00 i nya verkstaden, Norrtullsgatan 12 K.

Beslutad radonmätning skall vara avslutad till februari 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 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 2020 uppgår i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 030	4 403	4 375	4 465	2 895
Resultat efter finansiella poster	251	50	-594	4	-1 547
Soliditet %	79	78	78	78	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	608	608	608	608	608
Lån, kr/m ² , boyta	4 092	4 204	4 212	4 212	4 219

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 374 397	19 454 834	1 599 822	-16 924 684	49 695
Disposition enl. årsstämmobeslut				49 695	-49 695
Reservering underhållsfond			398 000	-398 000	
Årets resultat					250 538
Vid årets slut	67 374 397	19 454 834	1 997 822	-17 272 989	250 538

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 874 989
Årets resultat	250 538
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-398 000
Summa	-17 022 451

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 022 451**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 030 148	4 402 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	520 679	410 318
Summa rörelseintäkter		4 550 827	4 813 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 507 070	-2 873 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 567	-464 722
Personalkostnader	Not 6	-82 329	-83 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 141 501	-1 144 363
Summa rörelsekostnader		-4 109 467	-4 565 247
Rörelseresultat		441 360	247 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 350	126
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-196 172	-198 265
Summa finansiella poster		-190 822	-198 139
Resultat efter finansiella poster		250 538	49 695
Årets resultat		250 538	49 695

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	84 355 706	85 492 605
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	27 600	32 201
Summa materiella anläggningstillgångar		84 355 706	85 524 806
Summa anläggningstillgångar		84 383 306	85 524 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	88 707	316 703
Övriga fordringar	Not 13	62 210	66 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	207 931	141 286
Summa kortfristiga fordringar		358 848	524 104
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 703 263	1 698 212
Summa kortfristiga placeringar		1 703 263	1 698 212
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 846 725	3 854 925
Summa kassa och bank		4 846 725	3 854 925
Summa omsättningstillgångar		6 908 836	6 077 241
Summa tillgångar		91 292 142	91 602 048

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 829 771	86 648 588
Fond för yttre underhåll		1 997 822	1 599 822
Summa bundet eget kapital		88 827 593	88 248 410
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 272 989	-16 924 684
Årets resultat		250 538	49 695
Summa fritt eget kapital		-17 022 451	-16 874 989
Summa eget kapital		71 805 142	71 373 422
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 353 750	18 961 250
Summa långfristiga skulder		9 353 750	18 961 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amortering samt omförhandling av lån)	Not 16	9 512 500	425 000
Leverantörsskulder		170 271	170 846
Skatteskulder	Not 17	1 139	0
Övriga skulder	Not 18	33 080	30 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	416 259	641 414
Summa kortfristiga skulder		10 133 249	1 267 376
Summa eget kapital och skulder		91 292 142	91 602 048

gj

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 797 632	2 800 343
Hyror, bostäder	52 680	52 680
Hyror, lokaler	1 491 720	1 468 104
Rabatter lokal, <i>på grund av Covid -19 pandemin</i>	-393 520	0
Debiterad fastighetsskatt	81 636	81 636
Summa nettoomsättning	4 030 148	4 402 763

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-TV avgifter	211 680	0
Övriga ersättningar	35 312	22 333
Fakturerade kostnader	2 160	1 980
Övriga rörelseintäkter	14 457	27 740
Vidarefakturerad värmekostnad BRF Norrtullsgatan 61	257 070	298 275
Försäkringsersättningar	0	59 990
Summa övriga rörelseintäkter	520 679	410 318

gn

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-116 074
Reparationer	-167 138	-528 977
Självrisk	-5 756	-46 500
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-234 933	-229 889
Försäkringspremier	-131 452	-107 929
Kabel-TV	-226 506	-57 238
Pcb/Radonsanering	-14 340	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 574	-18 855
Serviceavtal	-17 611	-16 526
Sotning	0	-12 415
Obligatoriska besiktningar	-35 149	-21 425
Snö- och halkbekämpning	-7 500	-7 005
Statuskontroll	-15 000	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 300
Förbrukningsinventarier	-4 636	-2 565
Vatten	-120 998	-98 106
Fastighetsel	-108 293	-124 798
Uppvärmning	-1 173 277	-1 267 579
Sophantering och återvinning	-114 355	-87 170
Förvaltningsarvode drift	-106 552	-126 651
Summa driftskostnader	-2 507 070	-2 873 002

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-235 039	-232 970
Arvode, yrkesrevisorer	-19 614	-16 026
Övriga försäljningskostnader	-5 801	0
Övriga förvaltningskostnader	-37 650	-28 829
Kreditupplysningar	-5 581	-3 812
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 496	-17 639
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-180	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-4 899	-4 859
Konsultarvoden	-21 308	-36 135
Bankkostnader	-3 237	-3 947
Advokat och rättegångskostnader	0	-119 220
Övriga externa kostnader	-6 762	-834
Summa övriga externa kostnader	-378 567	-464 722

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-65 095	-65 100
Sociala kostnader	-17 234	-18 060
Summa personalkostnader	-82 329	-83 160

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Nedskrivningar	0	-2 862
Avskrivning Byggnader	-1 136 900	-1 136 900
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 601	-4 601
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 141 501	-1 144 363

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	299	126
Övriga finansiella intäkter	5 051	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 350	126

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-196 172	-195 217
Övriga räntekostnader	0	-3 048
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-196 172	-198 265



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 929 431	67 929 431
Mark	30 120 212	30 120 212
	98 049 643	98 049 643
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 049 643	98 049 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 557 038	-11 420 138
	-12 557 038	-11 420 138
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 136 900	-1 136 900
	-1 136 900	-1 136 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 693 938	-12 557 038
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 355 706	85 492 605
Varav		
Byggnader	54 235 493	55 372 393
Mark	30 120 212	30 120 212
Taxeringsvärden		
Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	9 632 000	9 632 000
Totalt taxeringsvärde	181 632 000	181 632 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 000 000</i>	<i>57 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>124 632 000</i>	<i>124 632 000</i>

gr

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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-23 005	-18 404
	-23 005	-18 404
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning maskiner	-4 601	-4 601
	-27 606	-23 005
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 606	-23 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 600	32 201

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	86 826	603
Kundfordringar	1 881	316 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	88 707	316 703

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	3 905
Skattekonto	62 210	62 210
Summa övriga fordringar	62 210	66 115

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	146 110	82 748
Förutbetald renhållning	2 211	0
Förutbetald kabel-TV	59 610	55 647
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 891
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 931	141 286

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	308 646	145 253
Företagskonto	931 114	1 045 038
Transaktionskonto	3 606 965	2 664 634
Summa kassa och bank	4 846 725	3 854 925

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	18 866 250	19 386 250
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 662 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 000	-425 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 353 750	18 961 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,46%	2021-09-28	7 902 500,00	0,00	390 000,00	7 512 500,00
STADSHYPOTEK		2020-09-30	1 451 250,00	-1 440 000,00	11 250,00	0,00
STADSHYPOTEK		2020-09-30	1 935 000,00	-1 920 000,00	15 000,00	0,00
SWEDBANK		2020-11-11	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,35%	2021-11-25	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2023-09-01	6 000 000,00	0,00	15 000,00	5 985 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2023-09-30	0,00	3 368 750,00	0,00	3 368 750,00
Summa			19 288 750,00	8 750,00	431 250,00	18 866 250,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18). trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	234 933	0
Debiterad preliminärskatt	-233 794	0
Summa skatteskulder	1 139	0

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	33 080	30 116
Summa övriga skulder	33 080	30 116

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 513	11 463
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 503	0
Upplupna elkostnader	11 503	3 113
Upplupna vattenavgifter	21 783	19 403
Upplupna värmekostnader	157 832	147 478
Upplupna kostnader för renhållning	10 751	12 953
Upplupna revisionsarvoden	27 600	27 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 419	3 646
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 355	415 757
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 259	641 414

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

StHM 2021-03-24

Ort och datum



Héléne Bolin



Catharina Reichel



Karin Upplander Ekman



Elisabet von Wachenfeldt



Patric Cignozzi Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021- 03-30

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 *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 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 upplyser, 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.

Revisorns 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 30 mars 2021

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.

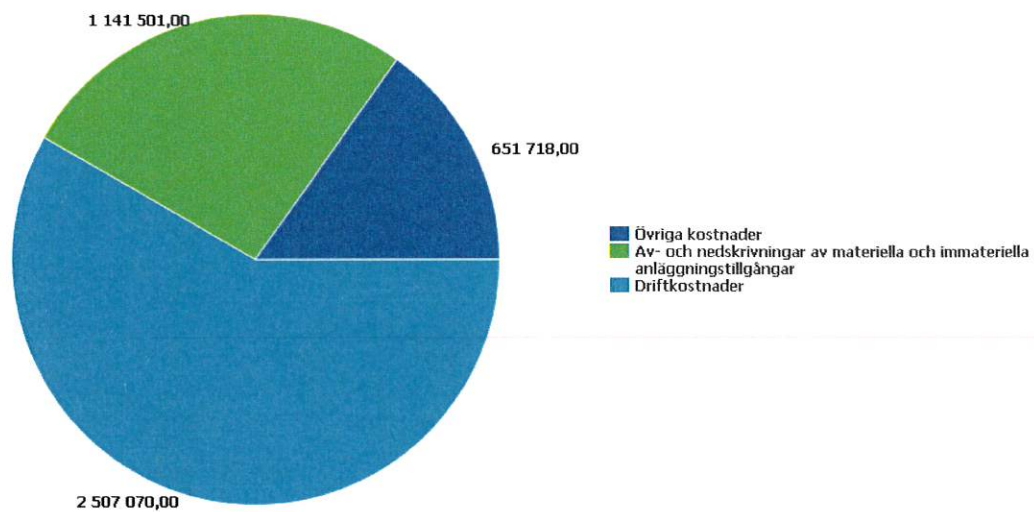
Riksbyggen förvaltar

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, fastighetsservice 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.

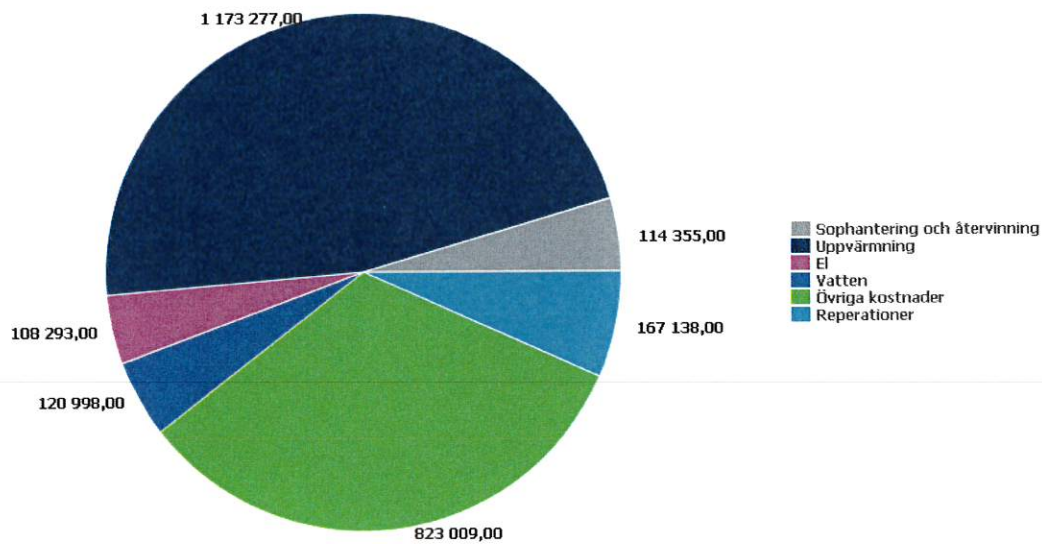
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 507 070	2 873 002
Övriga externa kostnader	378 567	464 722
Personalkostnader	82 329	83 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 141 501	1 144 363
Finansiella poster	190 822	198 139
Summa kostnader	4 300 289	4 763 386



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Trädgårdsskötsel extra debiterat	29 983	0
Pcb/radon	14 340	0
Systematiskt brandskyddsarbete	23 574	18 855
Serviceavtal	17 611	16 526
Inre skötsel/städ grund	74 538	66 661
Inre skötsel/städ extra	2 031	59 990
Sotning	0	12 415
Obligatoriska besiktningkostnader	12 843	0
Hissbesiktning	22 307	21 425
Statuskontroll	15 000	0
Snö- och halkbekämpning	7 500	7 005
Rep bostäder utg för köpta tj	5 284	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 111	3 953
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 492	17 331
Rep installationer utg för köpta tj	8 959	19 853
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 763	-2 891
Rep install utg för köpta tj Värme	1 150	0
Summa driftkostnader	2 507 070	2 873 002



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, fastighetservice 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

