

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sländan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1940-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| John Hägerstrand              | Ordförande |
| Andreas Roland Amida Macura   | Ledamot    |
| Nils Jan Martin Mattsson      | Ledamot    |
| Marie Cathrine Pahl Ragnesand | Ledamot    |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Magnus André Tommy Engelmark | Suppleant |
| Bengt Ingvar Sundström       | Suppleant |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liselotte Ingrid Kristina Andersson, Magnus André Tommy Engelmark, John Hägerstrand, Andreas Roland Amida Macura, Pär Magnus Erik Olsson, Bengt Ingvar Sundström och Per Anders Thille.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Liselotte Ingrid Kristina Andersson | Ordinarie Intern |
| Pär Olsson                          | Ordinarie Intern |



### Valberedning

Tor Lindström  
Marie Pettersson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| SLÄNDAN 9            | 1940    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1916 och består av 1 flerbostadshus.

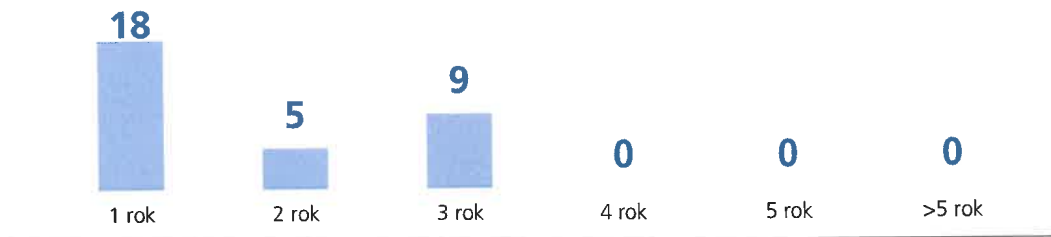
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 992 m<sup>2</sup>, varav 1 714 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 278 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid      |
|------------------------|--------------------|-------------|
| Vakant                 | 58 m <sup>2</sup>  | Tillsvidare |
| Uniformsförsäljning    | 220 m <sup>2</sup> | 2024-05-31  |
| Mobilmast              | 1 m <sup>2</sup>   | 20230228    |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                               | År          | Kommentar   |
|--|-------------|---|
| Stamspolning                                   | 2018        | Spolning av alla stammar                          |
| Värmeinjustering                               | 2018        |   |
| Hiss, byte maskineri, renovering korg + schakt | 2016        |   |
| Renovering av yttertak                         | 2015        |   |
| Renovering av fönster                          | 2014        | ytterfönster mot innergård samt plan 4-5 mot gata |
| Ny ventilation i lokal                         | 2013        |   |
| Trapphusrenovering                             | 2011 - 2012 |   |
| Armatyr i trapphus                             | 2009        |   |
| Byte av värmecentral                           | 2009 - 2010 |   |
| Renovering av hisskorg                         | 2008        |   |
| Värmekabel i stuprör                           | 2007        | Endast innergård                                  |
| målning fönster                                | 2006        | ytterfönster fönster mot gata                     |
| Omputsning av fasad                            | 2004        | Endast innergård                                  |
| Renovering av balkonger mot gården             | 2004        |   |
| Målning av tak                                 | 2002        |   |
| Rörstambyte                                    | 1999        |   |
| Elstambyte                                     | 1999        |   |
| Planerat underhåll                             | År          | Kommentar   |
| Invändig renovering av vakant hyreslokal       | 2020        | Bestäms i samråd med ny hyresgäst                 |
| Renovering av plåttak, lokalutbyggnad          | 2020        |   |
| Fönster mot gata                               | 2021        | Flyttas ett år framåt pga. hyreslokaler           |
| Byte maskiner i tvättstuga                     | 2021        |   |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

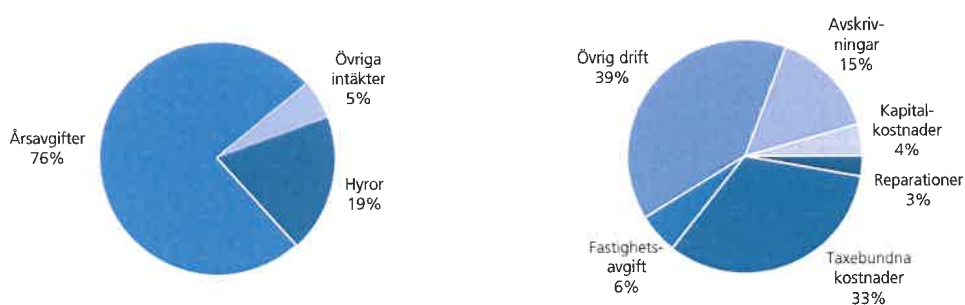
| Avtal                 | Leverantör                                  |
|-----------------------|---|
| TV-utbud              | ComHem                                      |
| Teknisk förvaltning   | Fastighetsägarföreningen genom konsultation |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB         |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB         |
| Trappstädning         | Husmekanikerna                              |
| Dygnet runt Jour      | Securitas jour                              |
| Hisservice            | Stockholms Hiss & Maskinservice             |
| Tvättstuga            | Elektrolux                                  |
| Internet (fiber)      | Bahnhof                                     |
| Värmestyrning         | Egain                                       |

## Föreningens ekonomi

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   |                  |                  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>762 003</b>   | <b>749 097</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 1 351 616        | 1 568 828        |
| Finansiella intäkter                       | 6                | 255              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 0                | 33 024           |
| Kapitaltillskott                           | 658 737          | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                | 51 340           |
|  | <b>2 010 359</b> | <b>1 653 447</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 983 551          | 1 308 956        |
| Finansiella kostnader                      | 53 147           | 48 961           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 669 043          | 10 880           |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 18 058           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 271 744          | 271 744          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 406              | 0                |
|  | <b>1 995 949</b> | <b>1 640 541</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>776 413</b>   | <b>762 003</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>14 410</b>    | <b>12 906</b>    |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren påbörjades byggnation av balkonger mot innergården för lägenheterna närmast Dannemoragatan 20, det som i projektplanen har kallats "balkongrad A". Övriga balkonggrader beviljades inte bygglov och kunde därmed inte byggas. Projektet slutfördes och besiktades senare under hösten utan några för föreningen nämnvärda anmärkningar. Överklagan mot nekande av bygglov har lämnats in och beslut väntas komma under våren 2020 från Mark- och Miljödomstolen.

Under hösten 2018 sades hyresgästen SPU AB upp från föreningens två hyreslokaler i syfte att omförhandla hyran till en högre, alternativt renovera och bygga om eller riva lokalutbyggnaden. Några styrelsemedlemmar ansåg i efterhand att de förväntade hyresnivåerna man hade räknat med att få in vid uppsägningen var för högt beräknade. Då de insåg värdet av att ha en betalande hyresgäst påbörjades arbetet att reparera relationen med SPU samt att försöka få till ett nytt hyresavtal. Direkt efter föreningens årsstämma presenterades dessa planer för den i huvudsak nytillträdde styrelsen som beslutade att man skulle skriva under det nya avtalet som hade tagits fram. Avtalet innebar att SPU skulle fortsätta hyra den lokal där de hade sin huvudsakliga verksamhet samt källaren under den andra lokalen. Avtalet skulle garantera en årlig hyresintäkt på 150.000 kr till föreningen samtidigt som styrelsen gavs andrum att i lugn och ro kunna arbeta med utveckling av lokalen på Norra Stationsgatan 53. Styrelsen har anlitat en projektledare och arbetar nu med att få till ett nytt hyresavtal och renovera lokalen för att göra hela fastigheten mer attraktiv.

Löpande underhåll har genomförts under året såsom reparation av yttertak, portlås på Dannemoragatan 22 och spolning av brunnar i källarplan och kontroll av dricksvattentemperatur.

Gemensamma aktiviteter under verksamhetsåret har varit de sedvanliga vår- och höststädningarna av innergården samt pynt och tändning av julgranar i våra två portar med tillhörande glöggbudning. Vi tackar alla som har bidragit till att skapa god stämning i vårt hus under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 597   | 597   | 597   | 597   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 743   | 969   | 959   | 939   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 775 | 2 933 | 3 092 | 3 188 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 17    | 17    | 18    | 17    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 148   | 151   | 165   | 165   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 20    | 24    | 23    | 22    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 27    | 25    | 26    | 32    |
| Soliditet (%)                            | 29    | 19    | 18    | 17    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 133   | 32    | 45    | -257  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 352 | 1 385 | 1 293 | 1 287 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 714 m<sup>2</sup> bostäder och 278 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 153 337                    | 0                        | 0  | 153 337                    |
| Upplåtelseavgifter             | 272 250                    | 0                        | 0  | 272 250                    |
| Kapitaltillskott               | 711 737                    | 658 737                  | 0  | 53 000                     |
| Fond för yttre underhåll       | 323 131                    | 203 019                  | -37 800  | 157 912                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>1 460 454</b>           | <b>861 756</b>           | <b>-37 800</b>   | <b>636 499</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | 454 005                    | -203 019                 | 70 259   | 586 765                    |
| Årets resultat                 | 133 300                    | 133 300                  | -32 459  | 32 459                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>587 306</b>             | <b>-69 719</b>           | <b>37 800</b>  | <b>619 224</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>2 047 760</b>           | <b>792 037</b>           | <b>0</b>   | <b>1 255 723</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                |
|--|----------------|
| årets resultat   | 133 300        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 657 024        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -203 019       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>587 305</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>587 305</b> |
|----------------------------------|----------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 351 616         | 1 384 601         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 0                 | 184 227           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 351 616</b>  | <b>1 568 828</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -663 984          | -1 101 992        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -273 828          | -163 213          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -45 740           | -43 751           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -181 624          | -178 707          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 165 175</b> | <b>-1 487 663</b> |
| <b>RÖLSERESULTAT</b>                             |       | <b>186 441</b>    | <b>81 165</b>     |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 6                 | 255               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -53 147           | -48 961           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-53 141</b>    | <b>-48 706</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>133 300</b>    | <b>32 459</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>133 300</b>    | <b>32 459</b>     |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 6 275 812        | 5 757 513        |
| Pågående byggnation                            | Not 9  | 0                | 30 880           |
| Inventarier                                    | Not 10 | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>6 275 812</b> | <b>5 788 393</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 1 600            | 1 600            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 600</b>     | <b>1 600</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>6 277 412</b> | <b>5 789 993</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12 | 771 707          | 745 151          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>771 707</b>   | <b>745 151</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |        | 7 125            | 1 213            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>7 125</b>     | <b>1 213</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>778 832</b>   | <b>746 364</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>7 056 244</b> | <b>6 536 357</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 425 587           | 425 587           |
| Kapitaltillskott                               |           | 711 737           | 53 000            |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 323 131           | 157 912           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>1 460 454</b>  | <b>636 499</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 454 005           | 586 765           |
| Årets resultat                                 |           | 133 300           | 32 459            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>587 306</b>    | <b>619 224</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>2 047 760</b>  | <b>1 255 723</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 4 483 756         | 4 828 680         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>4 483 756</b>  | <b>4 828 680</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 271 744           | 198 564           |
| Leverantörsskulder                             |           | 66 487            | 73 910            |
| Skatteskulder                                  |           | 7 119             | 2 839             |
| Övriga skulder                                 |           | 39 931            | 22 116            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 139 447           | 154 525           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>524 728</b>    | <b>451 954</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>7 056 244</b>  | <b>6 536 357</b>  |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar   | 2019  | 2018  |
|-----------------|-------|-------|
| Byggnader       | 67 år | 67 år |
| Värmeanläggning | 20 år | 20 år |
| Fasad           | 40 år | 40 år |
| Trapphusmålning | 20 år | 5 år  |
| Balkonger       | 40 år | 0     |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 2 NETTOOMSÄTTNING      | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 022 622        | 1 022 622        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 206 671          | 269 352          |
| Hyror förråd               | 3 600            | 3 600            |
| Hyror antenplats           | 45 000           | 37 500           |
| Bredbandsintäkter          | 62 592           | 46 944           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 11 108           | 4 550            |
| Öresutjämning              | 23               | 33               |
|                            | <b>1 351 616</b> | <b>1 384 601</b> |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019     | 2018           |
|------------------------------|----------|----------------|
| Försäkringsersättning        | 0        | 184 227        |
|                              | <b>0</b> | <b>184 227</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>    | <b>2018</b>      |
|--------------|--|----------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                  |
|              | Städning entreprenad                   | 32 540         | 32 540           |
|              | Städning enligt beställning            | 1 094          | 5 346            |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 1 458          | 1 458            |
|              | Sotning                                | 6 827          | 0                |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0              | 6 853            |
|              | Hissbesiktning                         | 2 191          | 2 156            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 2 344          | 15 213           |
|              | Gård                                   | 4 324          | 8 475            |
|              | Serviceavtal                           | 6 824          | 23 880           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 611            | 1 880            |
|              |  | <b>58 213</b>  | <b>97 803</b>    |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                  |
|              | Lokaler                                | 8 600          | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 5 051          | 2 540            |
|              | Lås                                    | 5 607          | 3 464            |
|              | VVS                                    | 3 794          | 95 044           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 9 975          | 0                |
|              | Tak                                    | 0              | 10 693           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0              | 1 720            |
|              | Vattenskada                            | 0              | 263 941          |
|              |  | <b>33 026</b>  | <b>377 401</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                  |
|              | Byggnad                                | 0              | 10 800           |
|              | Lokaler                                | 0              | 27 000           |
|              |  | <b>0</b>       | <b>37 800</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                  |
|              | El                                     | 34 208         | 34 465           |
|              | Värme                                  | 293 843        | 300 373          |
|              | Vatten                                 | 40 755         | 47 425           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 32 867         | 39 039           |
|              |  | <b>401 674</b> | <b>421 302</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                  |
|              | Försäkring                             | 37 966         | 38 976           |
|              | Kabel-TV                               | 5 593          | 5 490            |
|              | Bredband                               | 60 718         | 60 706           |
|              |  | <b>104 277</b> | <b>105 172</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>66 794</b>  | <b>62 514</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>663 984</b> | <b>1 101 992</b> |



| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation              | 0              | 1 618          |
|              | Juridiska åtgärder              | 16 500         | 19 725         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 1 700          | 425            |
|              | Föreningskostnader              | 895            | 916            |
|              | Styrelseomkostnader             | 393            | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 1 312          | 3 003          |
|              | Förvaltningsarvode              | 77 755         | 97 719         |
|              | Administration                  | 140 802        | 11 669         |
|              | Konsultarvode                   | 29 448         | 23 180         |
|              | Föreningsavgifter               | 5 022          | 4 959          |
|              |                                 | <b>273 828</b> | <b>163 213</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 35 500        | 33 000        |
|              | Löner                                    | 0             | 1 000         |
|              | Kostnadsersättningar                     | 0             | 500           |
|              | Sociala kostnader                        | 10 240        | 9 251         |
|              |  | <b>45 740</b> | <b>43 751</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 82 000         | 82 000         |
|              | Förbättringar        | 99 624         | 96 707         |
|              |                      | <b>181 624</b> | <b>178 707</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 8 396 097         | 8 396 097         |
|               | Nyanskaffningar                                | 699 923           | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>9 096 020</b>  | <b>8 396 097</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -2 638 584        | -2 459 876        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -181 624          | -178 707          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-2 820 207</b> | <b>-2 638 584</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>6 275 812</b>  | <b>5 757 513</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 265 200           | 265 200           |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 19 733 000        | 16 602 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 47 940 000        | 31 571 000        |
|               |  | <b>67 673 000</b> | <b>48 173 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 65 400 000        | 46 200 000        |
|               | Lokaler  | 2 273 000         | 1 973 000         |
|               |  | <b>67 673 000</b> | <b>48 173 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Pågående om- och tillbyggnad                   | 0                 | 30 880            |
|               |  | <b>0</b>          | <b>30 880</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 53 863            | 53 863            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>53 863</b>     | <b>53 863</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -53 863           | -53 863           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-53 863</b>    | <b>-53 863</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 1 600             | 1 600             |
|               |  | <b>1 600</b>      | <b>1 600</b>      |

| <b>Not 12</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------|---------------------|----------------|----------------|
|               | Skattekonto         | 2 419          | -15 639        |
|               | Klientmedel hos SBC | 769 288        | 760 790        |
|               |                     | <b>771 707</b> | <b>745 151</b> |

| <b>Not 13</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
|               | Vid årets början                    | 157 912        | 173 393        |
|               | Reservering enligt stadgar          | 203 019        | 144 519        |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0              |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -37 800        | -160 000       |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>323 131</b> | <b>157 912</b> |

| <b>Not 14</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | Räntesats  | Belopp           | Belopp           | Villkors-   |
|---------------|--|------------|------------------|------------------|-------------|
|               |  | 2019-12-31 | 2019-12-31       | 2018-12-31       | ändringsdag |
|               | SEB  | 1,230 %    | 953 117          | 1 007 581        | 2020-06-28  |
|               | SEB  | 1,240 %    | 1 754 883        | 1 855 163        | 2020-25-28  |
|               | SEB  | 0,980 %    | 467 030          | 493 718          | 2021-03-28  |
|               | SEB  | 0,980 %    | 1 580 470        | 1 670 782        | 2021-03-28  |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |            | <b>4 755 500</b> | <b>5 027 244</b> |             |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |            | -271 744         | -198 564         |             |
|               |  |            | <b>4 483 756</b> | <b>4 828 680</b> |             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 396 780 kr.

| <b>Not 15</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 7 081 000         | 7 081 000         |

| <b>Not 16</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Ränta   | 1 638             | 1 468             |
|               | Avgifter och hyror                                  | 137 809           | 153 057           |
|               |   | <b>139 447</b>    | <b>154 525</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

-Ny mangel har installerats i föreningens tvättstuga

-Amorteringsplanen för fastighetslånen har ändrats för att koncentreras på de lån med högst skuldbelopp och därmed sänka räntekostnaderna på sikt.

-Räntan på lånen har bundits till en period av två år för att sänka samtliga räntenivåer samt säkra sig mot kommande ekonomiska osäkerheter i takt med spridningen av Coronaviruset.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20/04 - 2020



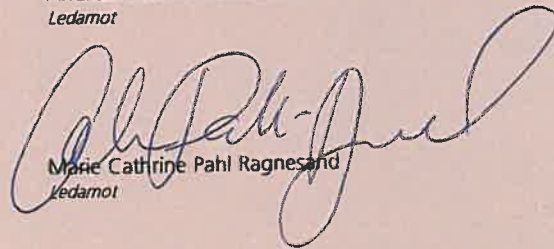
John Hägerstrand  
*Ordförande*



Andreas Roland Amida Macura  
*Ledamot*

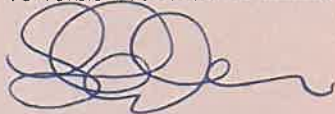


Nils Jan-Martin Mattsson  
*Ledamot*



Marie Cathrine Pahl Ragnesand  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/04 2020



Liselotte Ingrid Kristina Andersson  
*Intern revisor*



Pär Olsson  
*Intern revisor*



**REVISIONSBERÄTTELSE**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Sländan 9**  
Org.nr 702002-0207

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Sländan 9, organisationsnummer 702002-0207, för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

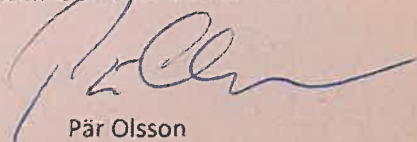
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer:

1. Resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
2. Disponering av resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-26



Pär Olsson  
Intern revisor



Liselotte Andersson  
Intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE