



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sländan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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
Nils Jan Martin Mattsson	Ledamot
Marie Cathrine Pahl Ragnesand	Ledamot
Bengt Ingvar Sundström	Suppleant
Pär Magnus Erik Olsson	Revisor
Liselotte Ingrid Kristina Andersson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liselotte Ingrid Kristina Andersson, Nils Jan Martin Mattsson, Pär Magnus Erik Olsson, Marie Cathrine Pahl Ragnesand och Bengt Ingvar Sundström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Olsson	Ordinarie Intern
Liselotte Ingrid Kristina Andersson	Suppleant Intern

Valberedning

Tor Lindström
Marie Pettersson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SLÄNDAN 9	1940	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

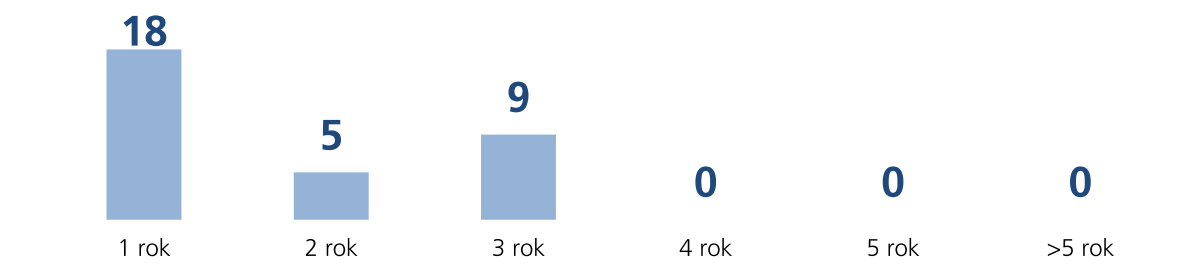
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 992 m², varav 1 714 m² utgör lägenhetsyta och 278 m² 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 ²	Tillsvidare
Uniformsförsäljning	220 m ²	2024-05-31
Mobilmast	1 m ²	2023-02-28

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
Renovering av plåttak, lokalutbyggnad	2020	Byte av plåt och renovering av underliggande bjälkar och läkt Totalrenovering inför nyförhyrning
Invändig renovering av vakant hyreslokal	2020	
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 ytterfönster fönster mot gata
målning fönster	2006	
Omputsning av fasad	2004	Endast innergård
Renovering av balkonger mot gården	2004	
Målning av tak	2002	
Rörstambyte	1999	
Elstambyte	1999	
Planerat underhåll	År	
Fönsterrenovering	2021	
Byte maskiner i tvättstuga	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

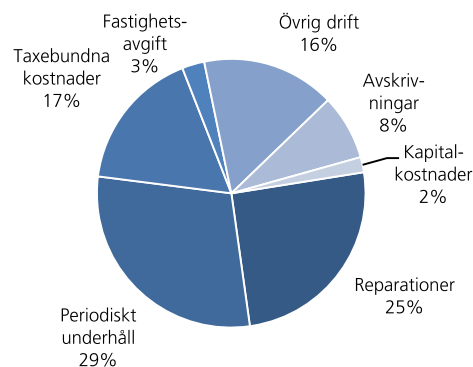
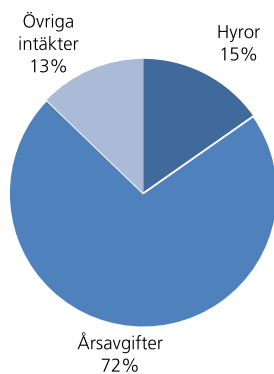
Avtal	Leverantör
TV-utbud	ComHem
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarföreningen genom konsultation
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Husmekanikerna
Dygnet runt Jour	Securitas jour
Hisservice	Stockholms Hiss &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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	776 413	762 003
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 422 028	1 351 616
Finansiella intäkter	14	6
Balkongfond	4 483	0
Kapitaltillskott	10 306	658 737
Ökning av långfristiga skulder	1 022 331	0
Ökning av kortfristiga skulder	481 798	0
	2 940 959	2 010 359
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 285 601	983 551
Finansiella kostnader	45 959	53 147
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 557	669 043
Ökning av kortfristiga fordringar	380 145	18 058
Minskning av långfristiga skulder	0	271 744
Minskning av kortfristiga skulder	0	406
	2 747 263	1 995 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	970 109	776 413
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	193 696	14 410

*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 1 429 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

Året började med det fortsatta projektet att hitta en hyresgäst för den vakanta hyreslokalen på Norra Stationsgatan 53. Arbetsgruppen hade tagit hjälp av en projektledare strax före årsskiftet för att få professionell hjälp i processen. Arbetsgruppens mål har under hela processen varit att utveckla lokalen och få på plats ett avtal till marknadspris. I det avtal föreningen skrev våren 2019 med SPU, som hyr vår andra lokal och som var tidigare hyresgäst i den nu vakanta lokalen, ingick en klausul som gav SPU företrädesrätt till den vakanta lokalen efter att föreningen hade genomfört planerade renoveringar. Detta genomfördes i slutet av året och Fastighetsägarna anlätades för att ta fram ett hyreskontrakt att presentera för SPU efter årsskiftet.

Plåttaket på lokalutbyggnaden beslutades att renoveras under året. Då det gamla plåttaket avlägsnades upptäcktes stora rötskador på takstolar och läkt som har uppstått till följd av eftersatt underhåll och att det har saknats luftspalt i konstruktionen. Efter noga utredning beslutades att reparera allt skadat material och bygga luftspalt för att säkra livslängden på taket. Projektet slutfördes i december och resultatet blev mycket bra. De båda renoveringarna finansierades av ett nyupptaget lån på 1,3 miljoner kronor.

Covid-19 har påverkat föreningen på det sätt att våra gemensamma aktiviteter har sett annorlunda ut. Den ordinarie föreningsstämman fick hållas på föreningens innergård. Vår- och höststädningen genomfördes utan någon efterföljande förtäring av smittoskäl, samma med tändningen av julgranarna. Styrelsen fick en förfrågan från SPU om sänkt hyra till följd av Covid-19 vilket nekades med hänvisning till den yta de har tillgång till utan att erlægga hyra på deras nuvarande hyresavtal. Styrelsen valde även att binda räntorna på sina fastighetslån i början av året för att säkra sig mot osäkerheter i takt med att smittospridningen ökade. Amorteringsplanen ändrades även i samband med detta för att fokusera på de lån med högst skuldbelopp.

En mindre vattenskada inträffade under hösten och omfattande två lägenheter. Som tur var uppstod inte skadan i ledningarna mellan lägenheterna utan inne i en av lägenheterna vilket höll ned omfattningen. Efter utredning och nedmontering av den fasta inredningen i lägenheterna kunde godkända fuktnivåer uppmätas och lägenheterna återställas.

En rökskada i föreningens trapphus på Norra Stationsgatan uppstod under hösten till vår stora förvåning. Det blev ett stort pådrag från räddningstjänsten som misstänkte pågående brand men det visade sig bara röra om rökutveckling. En obehörig person hade tagit sig in i föreningens gamla skyddsrum och uppehållit sig där under en kort tid. De sopor som personen lämnat efter sig hade börjat ryka av en tänd cigarett. Utrymmet städades ur och rökluften neutraliserades av föreningens försäkringsbolag. Denna historia fick styrelsen att ta tag i föreningens brandskydd och vi anlätade en konsult för att utreda och upprätta ett dokument för föreningens SBA (systematisk brandskyddsarbete).

I föreningens underhållsplan stod att vi ska renovera fönster mot gata under 2020. Det valde styrelsen att flytta fram till 2021. En medlem påpekade rötskador på sina fönster vilket gjorde att vi valde att utreda skicket på fönstren i hela fastigheten tillsammans med vår projektledare och en entreprenör. Renoveringsbehov av olika storlekar konstaterades i hela fastigheten. Arbetet planeras att genomföras under våren/sommaren 2021 och kommer att behöva finansieras med ytterligare belåning.

Under våren kom en dom från Mark- och Miljödömsstolen som gick på Länsstyrelsens linje i frågan om bygglov för balkonger mot innergården för lägenheterna på Norra Stationsgatan 53. Det ledde till en ny handläggning hos Stadsbyggnadskontoret som tillslut godkände bygglovsansökan. Styrelsen valde att adjungera en medlem för genomförande av projektet. Byggnation kommer att påbörjas under våren 2021 och bekostas helt av berörda lägenhetsinnehavare.

Under våren gavs föreningen möjligheten att säga sitt om detaljplanen för projektet Östra Hagastaden då planförslaget var ute på samråd. Projektet kommer att ligga i direkt anslutning till föreningens fastighet och skapa en helt ny stadsdel vilket är mycket positivt. En ledamot från styrelsen fick även träffa representanter från Stockholms Stad för att titta på modell över planen och ställa frågor. Trafikläggningen i detaljplanen ifrågasattes men i övrigt ser föreningen starkt fram emot att en ny, grön och levande stadsdel ska växa fram i vårt närområde.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	597	597	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	600	743	969	959
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 371	2 775	2 933	3 092
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	156	148	151	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	27	25	26
Soliditet (%)	13	29	19	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 108	133	32	45
Nettoomsättning (tkr)	1 313	1 352	1 385	1 293

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 714 m² bostäder och 278 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	153 337	0	0	153 337
Upplåtelseavgifter	272 250	0	0	272 250
Kapitaltillskott	722 043	10 306	0	711 737
Fond för yttre underhåll	526 150	203 019	0	323 131
Balkongfond	4 483	4 483	0	0
S:a bundet eget kapital	1 678 262	217 808	0	1 460 454
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	384 287	-203 019	133 300	454 005
Årets resultat	-1 107 788	-1 107 788	-133 300	133 300
S:a ansamlad förlust	-723 501	-1 310 807	0	587 306
S:a eget kapital	954 761	-1 092 999	0	2 047 760

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 107 788
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	587 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 019
summa balanserat resultat	-723 502
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	526 150
att i ny räkning överförs	-197 352

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 313 250	1 351 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 777	0
Summa rörelseintäkter		1 422 028	1 351 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 055 831	-663 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 626	-273 828
Personalkostnader	Not 6	-45 144	-45 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-198 269	-181 624
Summa rörelsekostnader		-2 483 870	-1 165 175
RÖRELSERESULTAT		-1 061 843	186 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 959	-53 147
Summa finansiella poster		-45 945	-53 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 107 788	133 300
ÅRETS RESULTAT		-1 107 788	133 300

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	6 079 607	6 275 812
Pågående byggnation	Not 9	8 040	0
Inventarier	Not 10	25 453	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 113 100	6 275 812
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 114 700	6 277 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 243 673	771 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	108 771	0
Summa kortfristiga fordringar		1 352 444	771 707
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		229	7 125
Summa kassa och bank		229	7 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 352 673	778 832
SUMMA TILLGÅNGAR		7 467 374	7 056 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		425 587	425 587
Kapitaltillskott		722 043	711 737
Fond för yttre underhåll	Not 14	526 150	323 131
Balkongfond		4 483	0
Summa bundet eget kapital		1 678 262	1 460 454
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		384 287	454 005
Årets resultat		-1 107 788	133 300
Summa fritt eget kapital		-723 501	587 306
SUMMA EGET KAPITAL		954 761	2 047 760
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 498 187	4 483 756
Summa långfristiga skulder		5 498 187	4 483 756
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	279 644	271 744
Leverantörsskulder		560 235	66 487
Skatteskulder		9 982	7 119
Övriga skulder	Not 17	20 648	39 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	143 917	139 447
Summa kortfristiga skulder		1 014 426	524 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 467 374	7 056 244

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Trapphusmålning	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år
Mangel tvättstuga	10 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 022 622	1 022 622
Hyror lokaler momspliktiga	166 822	206 671
Hyror förråd	3 600	3 600
Hyror antennplats	46 762	45 000
Bredbandsintäkter	62 592	62 592
Avgift andrahandsuthyrning	10 840	11 108
Öresutjämning	13	23
	1 313 250	1 351 616

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Vidarefakturering vattenskada	108 771	0
Övriga intäkter	6	0
	108 777	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	32 863	32 540
	Städning enligt beställning	6 235	1 094
	Mattvätt/Hyrmattor	2 727	1 458
	Sotning	0	6 827
	Hissbesiktning	2 293	2 191
	Myndighetstillsyn	7 920	2 344
	Gård	0	4 324
	Serviceavtal	7 228	6 824
	Förbrukningsmateriel	2 027	611
	Brandskydd	6 045	0
		67 337	58 213
	Reparationer		
	Lokaler	536 131	8 600
	Tvättstuga	7 786	5 051
	Lås	1 890	5 607
	VVS	2 090	3 794
	Värmeanläggning/undercentral	17 811	9 975
	Elinstallationer	2 127	0
	Fönster	1 252	0
	Vattenskada	58 974	0
	Brandskada	10 847	0
		638 908	33 026
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	701 301	0
	Tak	38 681	0
		739 982	0
	Taxebundna kostnader		
	El	27 225	34 208
	Värme	311 369	293 843
	Vatten	50 760	40 755
	Sophämtning/renhållning	43 286	32 867
		432 641	401 674
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 952	37 966
	Kabel-TV	5 684	5 593
	Bredband	60 870	60 718
		108 506	104 277
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 458	66 794
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 055 831	663 984

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	496	0
	Medlemsinformation	66	0
	Juridiska åtgärder	46 064	16 500
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Föreningskostnader	426	895
	Styrelseomkostnader	233	393
	Fritids- och trivselkostnader	526	1 312
	Förvaltningsarvode	79 217	77 755
	Administration	1 790	140 802
	Korttidsinventarier	340	0
	Konsultarvode	44 814	29 448
	Föreningsavgifter	5 063	5 022
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	0
		184 626	273 828

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 500
	Sociala kostnader	10 144	10 240
		45 144	45 740

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	82 000	82 000
	Förbättringar	114 205	99 624
	Inventarier	2 064	0
		198 269	181 624

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 096 020	8 396 097
	Nyanskaffningar	0	699 923
	Utgående anskaffningsvärde	9 096 020	9 096 020
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 820 207	-2 638 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-196 205	-181 624
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 016 413	-2 820 207
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 079 607	6 275 812
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	265 200	265 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 733 000	19 733 000
	Taxeringsvärde mark	47 940 000	47 940 000
		67 673 000	67 673 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 400 000	65 400 000
	Lokaler	2 273 000	2 273 000
		67 673 000	67 673 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	8 040	0
		8 040	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 863	53 863
	Nyanskaffningar	27 517	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 380	53 863
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 863	-53 863
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 063	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-55 926	-53 863
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 454	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	5 470	2 419		
	Momsavräkning	268 323	0		
	Klientmedel hos SBC	969 880	769 288		
		1 243 673	771 707		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Vidarefaktureringsvattenskada	108 771	0		
		108 771	0		
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	323 131	157 912		
	Reservering enligt stadgar	203 019	203 019		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-37 800		
	Vid årets slut	526 150	323 131		
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	SEB	0,930 %	460 358	467 030	2022-03-28
	SEB	0,930 %	1 559 542	1 754 883	2022-03-28
	SEB	0,930 %	939 501	953 117	2022-03-28
	SEB	0,930 %	1 518 430	1 580 470	2022-03-28
	SEB	0,690 %	1 300 000	0	2023-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		5 777 831	4 755 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-279 644	-271 744	
			5 498 187	4 483 756	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 394 611 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 081 000	7 081 000
Not 17	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Sociala avgifter och skatt för arvoden	20 648	20 426
	Momsskuld	0	19 505
		20 648	39 931
Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	953	1 638
	Avgifter och hyror	142 964	137 809
		143 917	139 447

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren har tre lägenheter i föreningen sålts till nya medlemmar.

En sakkunnig byggnadsantikvarie har anlitats inför den planerade fönsterrenoveringen för att hjälpa föreningen att fatta ett välgrundat beslut om åtgärd.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 5 2021



John Hågerstrand
Ordförande



Nils Jan Martin Mattsson
Ledamot



Marie Cathrine Pahl Ragnessand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021



Pär Olsson
Intern revisor



Liselotte Ingrid Kristina Andersson
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 7020002-0207, för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

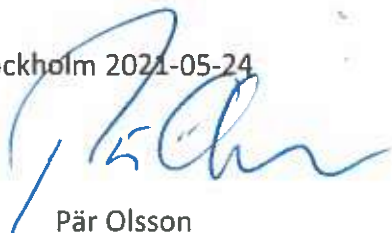
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 2021-05-24



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