

Årsredovisning
för
BRF Slagan i Norrköping
(725000-3683)

Räkenskapsåret
2019-07-01 – 2020-06-30

Spara din årsredovisning. Den behövs vid försäljning och vid kontakt med banker



Styrelsen för Brf Slagan i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter årsstämma		Utsedd av	Vald t.o.m.
Lennart Stenberg	Ordförande	Stämman	2020
Birgitta Larsson	Vice ordförande	Stämman	2020
Claes Bengtsson	Sekreterare	Stämman	2020
Claes Johansson	Ledamot	Stämman	2021
Kjell Rohndal	Ledamot	Stämman	2021
Styrelsesuppleanter			
Bo Svensson		Stämman	2021
Gudrun Eriksson		Stämman	2020
Ordinarie revisor			
Anders Lindström		Stämman	
Revisorsuppleant			
Margaretha Styrlin		Stämman	
Valberedningen			
Mikael Johansson (sammankallande)		Stämman	
Berit Bäck		Stämman	
Barbro Carlsson		Stämman	

I tur att avgå är ledmöterna Lennart Stenberg, Birgitta Larsson och Claes Bengtsson samt suppleant Gudrun Eriksson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Slagan 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 129 lägenheter uppförda 1958-1959. Fastighetens adress är Rösgången 37, 41 och 45 i Norrköping. Föreningen äger en av dessa lägenheter som medlemmarna kan utnyttja som övernattningslägenhet samt en möteslokal.

Tomträttsavtalet med Norrköpings Kommun löper från 2018-01-01 till 2037-12-31 och den årliga avgiften är på 518 700 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
21	27	54	24	3

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	31	43

Total bostadsarea: 8396 kvm

Total lokalarea: 228 kvm

Årest taxeringsvärde: 104 096 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 104 096 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Thorell Revision bidträder styrelsen med föreningsförvaltning fr.o.m. januari 2019.

CB

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 99 tkr och planerat underhåll för 665 tkr.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 145 tkr för verksamhetsåret 2020/2021. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 260 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll/standardförbättringar.

Utförda

Byte av rännal 37:an	2019	Totalkostnad 147 tkr
Breddning av garageplatser	2019	Totalkostnad 220 tkr
Byte av ventilationsfläktar	2019	Totalkostnad 263 tkr
Joniseringsanläggning tvättstuga 41:an	2020	Totalkostnad 137 tkr
Ventilationsanläggning motionsrum	2020	Totalkostnad 75 tkr
Byte av rännal åt öst 41:an	2019	Totalkostnad 147 tkr
Ny dekorsten utanför entreér	2019	Totalkostnad 25 tkr
Ombyggnad av stolplyktor till LED	2019	Totalkostnad 15 tkr
Målning av hissdörrar	2018	Totalkostnad 9 tkr
Renovering av elcentraler	2018	Totalkostnad 10 tkr
Underhåll trapphus 37, 41 och 45	2017	Totalkostnad 78 tkr
Spolning av kökavlopp 37, 41 och 45	2017	Totalkostnad 82 tkr
Reparation och underhåll av tappvattensystem	2017	Totalkostnad 98 tkr
Plantering av häck 37:an	2016	Totalkostnad 23 tkr
Byte av rännal åt väst 41:an	2016	Totalkostnad 103 tkr
Bastu, motionsrum	2016	Totalkostnad 153 tkr
Tvättstugeutrustning	2016	Totalkostnad 42 tkr
OVK	2015	Totalkostnad 35 tkr
Byte låscylindrar	2015	Totalkostnad 151 tkr
Byte av armaturer	2015	Totalkostnad 116 tkr
Byte av rännal	2015	Totalkostnad 98 tkr
Målning	2015	Totalkostnad 425 tkr
Värme	2014	Totalkostnad 154 tkr
IMD gemensam el	2012	Totalkostnad 430 tkr
Miljöhus	2011	Totalkostnad 708 tkr
Garage- och p-plats	2010	Totalkostnad 170 tkr

Planerade

Ventilationskontroll samt rensning	2020	Beräknad kostnad 120 tkr
Värmepump och värmeåtervinning	2020	Beräknad kostnad 557 tkr
Byte av armaturer på vind, 45:an	2020	Beräknad kostnad 10 tkr
Målning av golv i källare och vind	2020	Beräknad kostnad 15 tkr
Joniseringsanlägg. tvättstuga, 37 och 45	2020	Beräknad kostnad 276 tkr

Styrelsen beräknar att kostnad för ovan underhållsåtgärd i sin helhet ska täckas av underhållsfonden.

CB

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars 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 beskattas som ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

Solcellsanläggningar har installerats på samtliga fastigheter, Rösgången 37, 41 och 45 under 2016 i syfte att minska elkostnader. Investeringen beräknas betala sig inom en tioårsperiod.

Bergvärmeanläggning har installerats under 2017 och togs i drift under januari 2018 i syfte att minska värmekostnaden. Investeringen beräknas betala sig inom en tioårsperiod.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 november 2019. Styrelsen har utöver detta hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 180 (2020-06-30)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring följer budget och vi har en god och stabil ekonomi trots att vi haft stort underhåll under året.

Lån Handelsbanken: Ränta 1,26%. Bundet till 2022-12-01. Amortering 250276 kr

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2,76%. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2019/2020 uppgår i genomsnitt till 481 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraksdatum har under verksamhetsåret 6 st överlåtelse skett (föregående år 12st.) 128 av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet ägs av föreningen och nyttjas som övernattningslägenhet samt möteslokal.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Thorell Revision

Fräscht & Fint

Otis AB

Briljant ekonomisystem

HSB

Com Hem

Ekonomisk förvaltning

Städ/renhållning

Hiss underhåll

Ekonomisystem

Snö- & halkbekämpning

Kabel-Tv

CB

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	4 850	4 862	4 835	4 898
Resultat efter finansiella poster	260	334	562	919
Soliditet (%)	37	36	34	39

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	476 786	5 873 808	3 299 302	333 912	9 983 808
Ianspråkstagande av underhållsfond		260 000	-260 000		0
Ianspråktagande underhålls		-665 161	665 161		0
Disposition av föregående års resultat:			333 912	-333 912	0
Årets resultat				259 701	259 701
Belopp vid årets utgång	476 786	5 468 647	4 038 375	259 701	10 243 509

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 038 375
Årets resultat före fondändring	-259 701
Årets fondavsättning	260 000
årets vinst	259 701
	4 298 375

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	260 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	665 161
i ny räkning överföres	3 373 214
	4 298 375

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

CB

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	4 849 957	4 853 481
Övriga rörelseintäkter	2	39 034	8 678
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 888 991	4 862 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 124 866	-2 796 622
Övriga externa kostnader		-435 748	-635 958
Personalkostnader	4	-187 173	-248 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-676 458	-651 610
Summa rörelsekostnader		-4 424 245	-4 332 587
Rörelseresultat		464 746	529 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 170	11 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 215	-207 366
Summa finansiella poster		-205 045	-195 660
Resultat efter finansiella poster		259 701	333 912
Resultat före skatt		259 701	333 912
Årets resultat		259 701	333 912

48

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	21 370 063	21 996 547
Byggnadsinventarier	6	701 906	539 811
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 071 969	22 536 358

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	340 000	340 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		340 000	340 000
Summa anläggningstillgångar		22 411 969	22 876 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		756 366	1 039 593
Övriga fordringar		2 228	55 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 245	262 309
Summa kortfristiga fordringar		965 839	1 356 935

Kassa och bank

Kassa och bank		4 383 648	3 884 664
Summa kassa och bank		4 383 648	3 884 664
Summa omsättningstillgångar		5 349 487	5 241 599

SUMMA TILLGÅNGAR

27 761 456

28 117 957

CB

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 350 594

6 306 181

Summa bundet eget kapital

6 350 594

6 306 181

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 633 214

3 343 715

Årets resultat

259 701

333 912

Summa fritt eget kapital

3 892 915

3 677 627

Summa eget kapital

10 243 509

9 983 808

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

15 809 034

16 059 310

Summa långfristiga skulder

15 809 034

16 059 310

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

319 720

319 720

Leverantörsskulder

99 033

399 395

Övriga skulder

33 854

37 983

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 256 306

1 317 741

Summa kortfristiga skulder

1 708 913

2 074 839

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

27 761 456

28 117 957

CB

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	30 år
Solceller och bergvärme	20 år
Inventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	-4 052 877	-4 038 480
Hyra övernattningslägenhet	-9 750	-10 350
Hyror lokaler	-134 400	-151 414
Hyror garage och parkeringsplatser	-138 375	-134 712
Öres- och kronutjämning	1	-2
Debiterade elavgifter	-226 289	-231 073
Kabel-Tv avgifter	-284 166	-284 166
Övriga sidointäkter	-4 101	-3 284
	-4 849 957	-4 853 481

Not 2 Övriga Förvaltningsintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ersättning elproduktion	9 595	8 639
Övriga rörelseintäkter	29 439	39
	39 034	8 678

CB

Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Städ	71 233	81 168
Hiss	36 497	70 415
Snö- och halkbekämpning	12 724	24 725
Tvättmedel	42 253	101 921
Vattenskada	67 616	0
Reparation gemensamma utrymmen	99 504	42 370
Planerat underhåll	665 161	215 587
Reparation bergvärme	4 493	41 382
Vatten/avlopp	199 549	188 491
EL	254 136	260 812
Fönster	3 589	0
Port och dörrar	16 469	10 174
Reparation markytor	0	3 381
Gräsytor	2 602	900
Planteringsytor	2 791	5 091
Övriga markytor	26 228	2 369
Reparation garage- och p-platser	0	4 392
Fastighetsel/Fastighetsav	117 003	143 437
Värme	460 186	562 233
Sophämtning	105 323	102 948
Fastighetsförsäkring	73 495	70 654
Tomträttsavgäld	518 700	518 700
Kabel-Tv	345 314	345 472
	3 124 866	2 796 622

CB

Not 4 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löner kollektivanställda	51 096	75 875
Semesterlön kollektivanställd	1 882	9 105
Förändring semesterlöneskuld	3 964	0
Kontanta extraersättningar	44 800	0
Styrelsearvode	60 600	111 100
Skattefri bilersättning	176	379
Ersättning tele/data	0	14 500
Övriga kostnadsersättningar/förmåner	7 200	0
Arbetsgivaravgift 31,42%	2 004	5 062
Sociala avgifter styrelsearvoden	0	0
Arbetsgivaravgifter semesterlöneskuld	405	0
Avgifter 16,36%	15 046	30 148
Särskild löneskatt förvärvsinkomst	0	62
Personalrepresentation avdragsgill	0	335
Övriga personalkostnader	0	0
		1 831
	187 173	248 397

Not 5 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	39 945 628	39 945 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 945 628	39 945 628
Ingående avskrivningar	-17 949 081	-17 322 597
Årets avskrivningar	-626 484	-626 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 575 565	-17 949 081
Utgående redovisat värde	21 370 063	21 996 547

CB

Not 6 Byggnadsinventarier

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	753 763	708 075
Inköp	212 069	45 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	965 832	753 763
Ingående avskrivningar	-213 952	-188 826
Årets avskrivningar	-49 974	-25 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 926	-213 952
Utgående redovisat värde	701 906	539 811

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	146 838	146 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 838	146 838
Ingående avskrivningar	-146 838	-146 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 838	-146 838
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	340 000	340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 000	340 000
Utgående redovisat värde	340 000	340 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Handelsbanken Stadshypotek AB	15 809 034	16 059 310
	15 809 034	16 059 310

CB

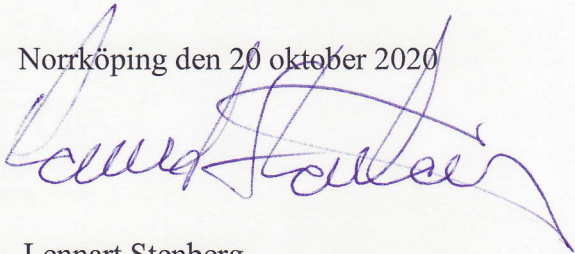
Not 10 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	33 296 000	33 296 000
	33 296 000	33 296 000


CB

Underskrifter

Norrköping den 20 oktober 2020



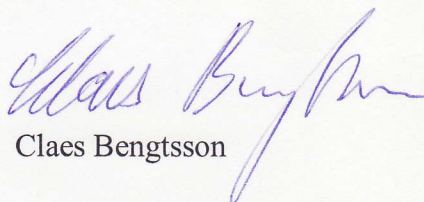
Lennart Stenberg
Ordförande




Claes Johansson



Birgitta Larsson



Claes Bengtsson



Kjell Rondahl

Min revisionsberättelse har lämnats



Anders Lindström

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2019 - 2020

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Slagan i Norrköping med org.nr. 725000-3683 för verksamhetsåret 20190701 - 20200630. Det är styrelsens som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring samt upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och årsredovisningen på grundval av min revision.

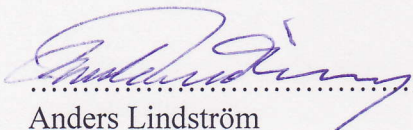
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar, bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 19 oktober 2020



Anders Lindström
Föreningsvald revisor
Tel: 070 – 572 63 06