



Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Slagan

Styrelsen för BRF Slagan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1959 fastigheten Slagan 1 i Sollentuna kommun.

Föreningens fastighet består av fyra längor med radhus i två våningar med totalt 42 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 4 830 kvm (räknat på 115 kvm).

Lägenhetsfördelning: 42 st lägenheter om vardera 4 rum och kök.

Taxeringsvärde: 81 648 000 kr

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett (Linnes väg nr 92, 122 samt 124) samt en andrahandsupplåtelse (Linnes väg 112). Föreningen hade 42 medlemmar både vid ingången i och utgången av 2020.

Styrelse

Styrelsen har under tiden 1 januari – 27 maj 2020 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Andreas Bofjäll	Ordförande
Sofia Berggren	Sekreterare
Åsa Selander	Kassör
Sten Bäckström	Ledamot
Niklas Stavegård	Ledamot

Suppleanter

Jesper Bergman
Erika Liljendahl

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020 deltog 15 av 42 medlemmar varav 4 på plats och 11 via webbtjänsten Zoom. Ingen deltog genom fullmakt.

Stämman valde Roger Karlsson och Niklas Häggström, båda till ledamöter, samt Gustav von Der Lancken till suppleant. Alla till ordinarie föreningsstämma 2022. Efter årsstämman konstituerade styrelsen sig och har under tiden 11 juni – 31 december 2020 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Andreas Bofjäll	Ordförande
Niklas Häggström	Vice ordförande
Sten Bäckström	Sekreterare
Åsa Selander	Kassör
Roger Karlsson	Ledamot

st
pk
ss
AB

Suppleanter

Jesper Bergman
Gustav von der Lancken

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Andreas Bofjäll, Niklas Häggström, Sten Bäckström, Åsa Selander och Roger Karlsson, två i förening.

Revisorer

Till revisor fram till ordinarie föreningsstämma 2021 valdes:

Mats Örtegren	Auktoriserad revisor, LR Revision
Rikard Bergman	Ordinarie lekmannarevisor
Niklas Stavegård	Suppleant till lekmannarevisor

Valberedning

Till valberedningen valdes Lena Åkerstedt Aleksic och Tobias Forsberg, båda valda till ordinarie föreningsstämma 2021.

Skönhetsråd

Lena Åkerstedt Aleksic och Marie-Ann Werdler har utgjort föreningens skönhetsråd.

Styr- och planeringsinstrument

Styrelsen har som styr- och planeringsinstrument för den löpande ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltning och långsiktiga planeringen av föreningens verksamhet en arbetsordning, en verksamhetsplan för styrelsens arbete, underhållsplan för kommande planerat underhåll och investeringar samt en finansieringsplan. Nedan beskrivs styr- och planeringsinstrument översiktligt.

Styrelsens arbetsordning

Arbetsordningen är ett komplement till föreningens stadgar och bostadsrättslagen och beskriver hur styrelsens arbete ska bedrivas. Arbetsordningen beskriver former för styrelsens möten och arbetsfördelning inom styrelsen och de styrdokument som reglerar verksamheten. I arbetsordningen återfinns även de policyer som styrelsen antagit kring för finansiering/lån, arkivering, medlemskapsprövning, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt, godkännande av ombyggnad/renovering, medlemsinformation, upphandling och miljö. Arbetsordningen uppdateras årligen och antas av styrelsen inför det kommande verksamhetsåret.

Verksamhetsplan

Verksamhetsplanen är styrelsens övergripande styrdokument och innehåller prioriteringar för styrelsens förvaltning av fastigheten och föreningens verksamhet, samt målsättningar för den ekonomisk, tekniska, administrativa förvaltning och medlemsdemokratin. Planen uppdateras årligen och antas av styrelsen inför det kommande verksamhetsåret.

Underhållsplan

Underhållsplanen är det strategiska dokument som styrelsen använder för planering av kända underhållsåtgärder. Styrelsens målsättning med underhållsplanen är att erhålla en lång teknisk livslängd på föreningens byggnader och inventarier, samt att underhållskostnader ska ske till en känd ekonomisk kostnad för föreningens medlemmar. För det planerade underhållet avsätts årligen ekonomiska medel till föreningens underhållsfond. Underhållsplanen uppdateras årligen, där den årliga statusbedömningen av föreningens fastigheter utgör en viktig bedömningsgrund. En ny underhållsplan antogs under 2019.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PK", "sb", "AB", and "B".

Finansieringsplan

Föreningens finansieringsplan visar hur föreningens ekonomi kommer att utvecklas under en längre tidsperiod. Av finansieringsplanen framgår kända och antagna kostnader för planerat underhåll enligt underhållsplanen och beräknad utveckling för löpande drift- och förvaltningskostnader.

Händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 12 sammanträden. För att minska belastningen på de ordinarie styrelsemedlemmarna och samtidigt göra suppleanterna mer delaktiga har dessa, precis som föregående år aktivt och löpande deltagit i styrelsearbetet.

Principer för arvodering har beslutats av ordinarie föreningsstämma 2020. Till ordförande utgår ett årligt arvode om 4 000 kr inklusive sociala avgifter och till kassören utgår arvode 2 000 kr inklusive sociala avgifter. Styrelsens ordinarie ledamöter och suppleanter har därutöver att disponera 40 500 kr för en gemensam middag där även respektive till styrelsens ledamöter och suppleanter fått delta.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring som ingår i den försäkring som är tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Administrativ förvaltning

Året har varit ett relativt normalt år vad gäller de administrativa processerna och har fortlöpt enligt plan. Storholmen Förvaltning har nu helt tagit över föreningens köhantering av parkeringsplatser.

Information till medlemmar sköts genom en kombination hemsida, nyhetsbrev, sms och utdelning av lappar.

Ekonomisk förvaltning

Avgiften höjdes senast vid årsskiftet 2019/2020 med 215 kr, motsvarande 5%, i linje med styrelsens plan för avgiftsutvecklingen. Styrelsen höjde inte avgiften vid årsskiftet 2020/2021.

Storholmen Förvaltning har under 2020 fortsatt varit vår ekonomiska förvaltare

Teknisk förvaltning

Sedan 2016 har föreningen avtal hos BK Fastighetsservice för fastighetsskötsel och jouravtal.

Under 2020 har föreningen renoverat samtliga yttre fönsterbågar i trä samt fönsterdörrar från vardagsrum. Renoveringen gjordes under hösten av Fog & Fönsterservice i Stockholm AB. Då föreningen redovisar enligt K2-regelverk skapar detta ett nettominusresultat för året då hela utgiften måste tas under 2020. Den sammanlagda kostnaden för detta var ca 2,4 mkr vilket främst finansierades med ny upplåning om ca 2 mkr.

Föreningen har även bytt ut dörrarna vid tvättstugegången samt hobbyrummet då de gamla hade överskridit sin livslängd. Tyvärr har monteringen av dessa dörrar dragit ut på tiden och det var fortfarande inte klart vid årsskiftet 2020/2021.



Extern projektledning

Styrelsen har använt sig av extern projektledning från Sveriges Bostadsrättscentrum för fönsterrenoveringen. Det har fallit väl ut och styrelsen avser fortsätta använda sig av detta arbetssätt. Extern projektledning både avlastar styrelsen och leder förhoppningsvis till ett bättre slutresultat då styrelsen inte alltid har kompetens inom varje område.

Framtida utveckling

Planerat underhåll 2021

Av underhållsplanen framgår att nedanstående underhåll bör genomföras under 2021.

Elkraftsystem ca 1 050 000 kr

Styrelsen har dock valt att under 2021 enbart göra en studie för att se vilken omfattning som behövs och vilken kostnad det innebär då det inte är klart i dagsläget. Enligt underhållsplanen skulle även halva fönsterrenoveringen utförts under 2021 men då det skulle blivit ett dyrare alternativ valde styrelsen att genomföra hela renoveringen under 2020. Därför finns ingen post om fönsterrenovering här.

Utöver detta kommer styrelsen att starta ett projekt för att bestämma hur carportområdet ska renoveras. Garageplanstaket skulle ses över under 2020 men den initiala bedömningen var att det var ett för stort projekt för att kunna genomföras under året.

Avgiftsutveckling

Här redovisas avgiftsutvecklingen enligt styrelsens planering. Planeringen ses över årligen av styrelsen, senast under 2020, och sträcker sig i dagsläget fram till 2021. Notera dock att styrelsen inte valde att höja avgiften vid årsskiftet 2020/2021.

2020	5 %
2021	5 %

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen synliggör föreningens totala förbrukning av fjärrvärme, vatten och avlopp, hushållsavfall samt elförbrukning för gemensamma ytor och motorvärmare.

Fjärrvärme köps av Sollentuna Energi. Sollentuna Energi klimatkompenserar för de utsläpp av koldioxid fjärrvärmeleveranserna ger upphov till.

El till fastighetsgemensamma utrymmen och energiförbrukning för motorvärmare köps av Sollentuna Energi. Elen består till 100 procent av förnybar el från vattenkraft.

Inom föreningen finns återvinning av plast-, pappers-, glas- och metallförpackningar, papper samt el och textil. Därutöver har föreningen också särskilda kärl för trädgårdsavfall. Den utökade sorteringen som infördes i samband med att nuvarande soprum uppfördes har bidragit till att hålla nere mängden övrigt avfall.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

K-regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk.

Styrelsen har beslutat att för närvarande använda K2-regelverket för att längre fram, om det blir aktuellt, kunna byta till K3-regelverket. Redovisningen enligt K2-regelverket innebär att underhållsåtgärder bokförs som direkta kostnader det år de utförs och skrivs inte av under livslängden. Detta innebär att vid omfattande underhållsåtgärder får föreningen ta hela kostnaden vid ett tillfälle vilket redovisas som en förlust. Denna förlust återfinns därefter som ett negativt kapital i balansräkningen. I takt med att föreningen amorterar av lånen kommer det egna kapitalet återigen att bli större.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page. There are four distinct signatures, including a large stylized one on the left and three smaller ones on the right.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 425	2 298	2 246	2 248	2 134
Resultat efter finansiella poster	-1 997	-891	453	355	25
Soliditet (%)	-111,6	-79,0	-47,8	-61,0	-71,3
Årsavgifter/kvm boyta (kr)	471	449	438	438	417
Lån/kvm boyta (kr)	2 001	1 599	1 498	1 506	1 532
Räntekostnader/kvm boyta (kr)	22	22	26	27	31
Driftkostnader/kvm boyta (kr)	202	216	164	169	156
Underhålls- och reparationskostnader/kvm boyta	521	238	27	33	56
Avskrivningar/kvm boyta	24	24	26	26	26
Avsättning underhållsfond/kvm boyta	51	33	33	33	33

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 830 kvm boyta.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- -avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Förändring av eget kapital						
Belopp vid årets ingång	941 200	4 151	550 121	-3 957 216	-890 545	-3 352 289
Avsättning yttre Underhållsfond			244 944	-244 944		0
lanspråktagen yttre underhållsfond			-550 121	550 121		
Disposition av föregående års resultat				-890 545	890 545	0
Årets resultat					-1 997 413	-1 997 413
Belopp vid årets utgång	941 200	4 151	244 944	-4 542 584	-1 997 413	-5 349 702

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 542 584
Årets resultat	-1 997 413
	-6 539 997

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	244 944
I ny räkning överföres	-6 784 941
	-6 539 997

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

Handwritten signatures and initials:
RL, SB, AB, and other illegible marks.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 424 504	2 298 144
Övriga rörelseintäkter		52 000	0
Summa rörelseintäkter		2 476 504	2 298 144
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-4 243 223	-2 958 152
Arvoden och personalkostnader	3	-6 881	-6 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 864	-116 676
Summa rörelsekostnader		-4 366 968	-3 080 828
Rörelseresultat		-1 890 464	-782 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 956	-107 890
Summa finansiella poster		-106 949	-107 861
Resultat efter finansiella poster		-1 997 413	-890 545
Resultat före skatt		-1 997 413	-890 545
Årets resultat		-1 997 413	-890 545

PK SL
AB

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	3 127 185	3 228 208
Inventarier, verktyg och installationer	5	186 561	202 402
Summa materiella anläggningstillgångar		3 313 746	3 430 610

Summa anläggningstillgångar

3 313 746

3 430 610

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		488	725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 763	63 060
Summa kortfristiga fordringar		66 251	63 785

Kassa och bank

Kassa och bank		1 413 817	1 207 088
Summa kassa och bank		1 413 817	1 207 088

Summa omsättningstillgångar

1 480 068

1 270 873

SUMMA TILLGÅNGAR

4 793 814

4 701 483

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		941 200	941 200
Reservfond		4 151	4 151
Fond för yttre underhåll		244 944	550 121
Summa bundet eget kapital		1 190 295	1 495 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 542 584	-3 957 216
Årets resultat		-1 997 413	-890 545
Summa fritt eget kapital		-6 539 997	-4 847 761
Summa eget kapital		-5 349 702	-3 352 289
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	5 973 968	4 577 444
Summa långfristiga skulder		5 973 968	4 577 444
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	6, 7	3 692 896	3 144 644
Leverantörsskulder		149 683	30 285
Skatteskulder		19 822	13 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 147	287 639
Summa kortfristiga skulder		4 169 548	3 476 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 793 814	4 701 483

SB RK AS AB

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider i %:

Byggnader 0,5 %

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader	125 520	107 824
Reparationer	25 183	97 600
Planerat underhåll	2 489 565	1 053 901
Fastighetsel	38 361	46 589
Fjärrvärme	393 481	418 738
Vatten	144 089	114 166
Sophämtning	114 187	95 859
Fastighetsförsäkring	157 694	154 605
Kabel-TV	46 105	44 994
Förvaltningsarvode ekonomi	53 220	52 020
Förvaltningsarvode beställningar	15 151	60 800
Projektarvoden	175 000	229 606
Fastighetsavgift	350 658	338 058
Övriga kostnader	115 009	143 391
	4 243 223	2 958 151

Not 3 Arvoden och personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	4 996	4 566
Sociala avgifter	1 885	1 434
	6 881	6 000

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 464 189	5 464 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 464 189	5 464 189
Ingående avskrivningar	-2 235 981	-2 134 958
Årets avskrivningar	-101 023	-101 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 337 004	-2 235 981
Utgående redovisat värde	3 127 185	3 228 208

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	479 661	262 802
Inköp laddbox	0	216 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 661	479 661
Ingående avskrivningar	-277 259	-261 606
Årets avskrivningar	-15 841	-15 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 100	-277 259
Utgående redovisat värde	186 561	202 402

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RL" and "DB".

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,99	2022-04-30	423 968	428 600
Handelsbanken	1,16	2024-09-30	1 455 000	1 470 000
Handelsbanken	1,00	2021-09-30	1 470 000	1 485 000
Handelsbanken	1,22	2021-10-30	587 528	593 844
Handelsbanken	1,65	2021-01-04	374 776	374 776
Handelsbanken	0,90	2021-02-15	239 668	242 360
Handelsbanken	0,90	2021-02-15	585 924	592 508
Handelsbanken	0,68	2022-09-30	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	1,40	2021-01-14	435 000	435 000
Handelsbanken	1,15	2024-07-30	600 000	600 000
Handelsbanken	1,09	2025-09-01	1 995 000	0
			9 666 864	7 722 088

Varav amorteras under
nästkommande år

-50 224

-3 144 644

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 685 000	7 748 000
	9 685 000	7 748 000



Sollentuna 2021 - 04-25



Andreas Bofjäll
Ordförande



Niklas Häggström



Åsa Selander

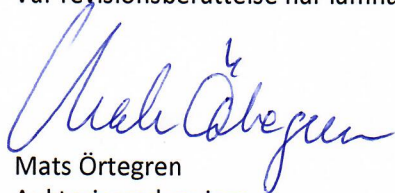


Roger Karlsson



Sten Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-27



Mats Örtegren
Auktoriserad revisor



Rikard Bergman
Lekmannarevisor

