Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Slagan

714800-1667

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slagan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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: 53 760 000 kr
Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Föreningen hade 42 medlemmar både vid ingången och utgången av 2016.

Styrelse

Styrelsen har under tiden 1 januari – 18 maj 2016 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Niklas Stavegård	Ordförande
Malin Sahlberg	Vice ordförande
Tobias Forsberg	Kassör
Daniel Selander	Sekreterare
Jenny Lidén	

Suppleanter

Anna Ståhle Bofjäll
Roger Karlsson

Vid ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016 deltog 28 av 42 medlemmar varav en fullmakt.

Stämman valde Rikard Silverfur, Sofia Berggren, Christel Mannheim till ledamot till ordinarie föreningsstämma 2018. Kvarstår i styrelsen som ordinarie ledamöter gör Malin Sahlberg och Tobias Forsberg, båda valda till ordinarie föreningsstämma 2017.

På stämman valdes Lena Åkerstedt Aleksic till suppleant till ordinarie föreningsstämma 2018. Kvarstår i styrelsen som suppleant gör Roger Karlsson till ordinarie föreningsstämma 2017.

Efter årsstämman konstituerade styrelsen sig och har under tiden 19 maj – 31 december 2016 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Malin Sahlberg	Ordförande
Rikard Silverfur	Vice ordförande
Tobias Forsberg	Kassör
Sofia Berggren	Sekreterare
Christel Mannheim	Ledamot

Suppleanter
Roger Karlsson
Lena Åkerstedt Aleksic

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Malin Sahlberg, Tobias Forsberg, Rikard Silverfur, Sofia Berggren, Christel Mannheim, två i förening.

Revisorer
Till revisor fram till ordinarie föreningsstämma 2017 valdes:

Mats Örtegren	Auktoriserade revisor, LR Revision
Björn Olander	Ordinarie lekmannarevisor
Tony Lewis	Suppleant till lekmannarevisor

Valberedning
Till valberedningen valdes Andreas Bofjäll och Erika Liljedahl, båda valda till ordinarie föreningsstämma 2017.

Skönhetsråd och grannsamverkan
Annette Mäkelä och Jennifer Cardelli har utgjort föreningens skönhetsråd.

Mats Mannheim har varit föreningens kontaktperson mot polisen i Sollentuna tillsammans med Jaana Junilla har de även utgjort föreningens kontaktpersoner för grannsamverkan.

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. Underhållsplanen revideras vart femte år.

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 räkenskapsåret

Styrelsen
Styrelsen har under året haft 10 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.

Styrelsen har under året organiserat löpande och utveckling av föreningens förvaltning i tre delområden: administrativ, teknisk och ekonomisk förvaltning. Därutöver har även medlemsdemokrati funnit med som ett område för verksamheten. Utvecklingen av dessa områden beskrivs mer ingående nedan.

Principer för arvodering har beslutats av ordinarie föreningsstämma 2015. 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 35 000 kr för en gemensam middag där även respektive till styrelsens ledamöter och suppleanter fått deltaga.

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

Administrativ förvaltning
Året har genomsyrats av att fortsätta förvalta alla nya styrmedel och arbetssätt som antogs under föregående år och styrelsens ledning. Året har också varit ett lugn år vad gäller att sätta nya processer eller antaganden och istället fokuserat på att landa efterdyningarna efter de stora åtaganden som genomfördes 2015 och de arbetssätt som sattes då, exempelvis sms-nyheter till våra boende och boendeinformation via mail.

Styrelsen har under året fortsatt att driva en juridisk process mot Sollentuna kommun med anledning av beslutet om ny hämtplats för hushållsavfall som utfärdades 2013 efter att kommunens entreprenör utfärdat hämtstopp för avfall i föreningen. Föreningen har därefter överklagat beslutet till länsstyrelsens som avslog föreningens yrkanden. Styrelsen överklagade därefter länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som under 2015 dömde att beslutet fattats på ogiltiga grunder och därmed var felaktigt och ska upphävas. Styrelsen har därefter riktat skadeståndsanspråk mot Sollentuna kommun för den ekonomiska skada föreningen lidit i samband med att vi tvingades uppföra ett nytt soprum. Processen fortgår ännu med väntan på besked vid 2016s utgång med ett antal påtryckningar från styrelsen mot kommunens advokat.

Ekonomisk förvaltning

Under året har förenigen tagit ut lån om 500 000 kr för att täcka kostnaden för de asfalteringsarbeten som utfördes under början av 2016, när arbetet med de utvändiga stammarna var avslutat. Avgiften höjdes under 2016 med 5%, i enlighet med antagen finansieringsplan. Storholmen har fortsatt under 2016 varit vår ekonomiska förvaltare.

Teknisk förvaltning

Det gångna verksamhetsåret har till stor del dominerats av att alla medlemmar har återställt sina framsidor som följd av de stora avloppsrenoveringarna som gjordes under hösten 2015. Som nämnts tidigare så toppades större delen av de asfalterades ytorna av med ny asfalt vid inledningen av året när vädret tillät vilket avrundade den stora investeringen av stambytet av våra yttre avloppsrör som gjordes hösten 2015.

Vi bröt under våren vårt avtal med den tidigare tekniska förvaltaren Storholmen och tecknade istället avtal för ren fastighetsskötsel hos BK Fastighetsservice där vi sedan tidigare har jouravtal.

Under året har det beslutats och installerats en stycken undercentral och två stycken laddboxar för elbilsladdning på två parkeringsplatser. Laddboxarna är så kallade SEOM (Sollentuna Energi och Miljö)-boxar. Separata bilplatsavtal har tecknats med de medlemmar som har laddbox.

Styrelsen har under det gångna året även genomfört ett utbyte av våra dilatationsfogar tillsammans med entreprenören OCAB.

Medlemsdemokrati och medlemsinflytande

För att stärka medlemmarnas inflytande över utvecklingen av föreningen har styrelsen angett som målsättning i verksamhetsplanen att verka för att fler medlemmar för fram idéer om hur föreningens fastighet ska utvecklas. Styrelsen har i boendeinformationsbrev därför uppmanat till att skicka in motioner för att påverka förvaltningen och även ta egna initiativ till saker som behöver åtgärdas och bjudit in till samlat grepp kring vad som ska göras med vår utemiljö efter de stora renoveringarna som påverkade stor del av vår gräsmatta och utemiljö runt fastigheten.

Medlemmarna har också i större utsträckning än tidigare involverats i den tekniska förvaltningen av föreningen. Styrelsen har i inför kommande utbyte av lekplatsutrustning tillsatt en arbetsgrupp bestående av medlemmar utanför styrelsen för att ta fram förslag till hur föreningens lekplatser bör utvecklas. Som följd av en motion har även en gruppering för att se över den gamla så kallade spolhallen bildats för att få fram förslag på hur föreningen kan använda detta utrymme framöver till bäst nytta och användning för boende i föreningen.

Planerat underhåll

Av den uppdaterade underhållsplanen framgår att nedanstående underhåll ska genomföras under 2017.

Målning förrådlängor: 22 500 kr
Utbyte lekutrustning 70 000 kr
Utbyte cirkulationsvattenledning hus C och D 150 000 kr

Det bör även utredas huruvida utbyte av stamreglerventiler och radiatorventiler bör göras enligt tidigare underhållsplan liksom en inventering och eventuell ommålning av fönster vilket anmärkts på efter vår årliga statusbedömning. Vi förberedde även vid stambytet för fler stuprör vilka också behöver ha en ordentlig översyn på både befintliga och nya. Huruvida detta blir åtgärder under 2017 kvarstår fortfarande att reda ut då inget är akut.

Avgiftsutveckling

Här redovisas avgiftsutvecklingen enligt föreningens finansieringsplan.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5%	5%	5%

Ekonomiska nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter	417	402	386	360	334	334	334	334	334
Lån	1532	1433	506	511	516	521	527	532	537
Räntekostnader	31	23	19	22	23	24	21	27	28
Driftkostnader	156	233	267	231	235	219	240	216	199
Underhållskostnader	56	1149	106	13	86	12	17	29	85
Avskrivningar	26	26	26	26	26	27	24	24	21
Avsättning underhållsfond	33	33	33	33	21	21	21	21	21

Nyckeltalen redovisas i kr per kvadratmeter boyta, uppgående till 4 830 kvm.

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.

K-regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att årsredovisningen skall upprättas enligt ett av de alternativa regelverken K2 och K3. Valet av regelverk påverkar framför allt aktivering alternativt kostnadsföring av investeringar och underhållsåtgärder.
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.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	941 200	4 151	1 312 605	188 752	-5 740 834	-3 294 126
Avsättning till UH-fond			161 280	-161 280		
Ianspråktagande UH-fond			-1 312 605	1 312 605		
Disposition av föregående års resultat:				-5 740 834	5 740 834	
Årets resultat					24 618	24 618
Belopp vid årets utgång	**941 200**	**4 151**	**161 280**	**-4 400 757**	**24 618**	**-3 269 508**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 400 758
årets vinst	24 618
	-4 376 140
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	161 280
i ny räkning överföres	-4 537 420
	-4 376 140

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 133 728	2 050 688
Övriga rörelseintäkter		3 270	5 422
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 136 998**	**2 056 110**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 837 187	-7 559 976
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-124 502	-127 337
Summa rörelsekostnader		**-1 961 689**	**-7 687 313**
Rörelseresultat		**175 309**	**-5 631 203**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 697	-109 642
Summa finansiella poster		**-150 691**	**-109 631**
Resultat efter finansiella poster		**24 618**	**-5 740 834**
Resultat före skatt		**24 618**	**-5 740 834**
Årets resultat		**24 618**	**-5 740 834**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 566 831	3 685 629
Maskiner och inventarier	5	12 596	18 300
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 579 427**	**3 703 929**
Summa anläggningstillgångar		**3 579 427**	**3 703 929**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		969	701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 214	61 022
Summa kortfristiga fordringar		**81 183**	**61 723**
Kassa och bank			
Kassa och bank		923 092	2 417 721
Summa kassa och bank		**923 092**	**2 417 721**
Summa omsättningstillgångar		**1 004 275**	**2 479 444**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 583 702**	**6 183 373**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		941 200	941 200
Reservfond		4 151	4 151
Fond för yttre underhåll		161 281	1 312 605
Summa bundet eget kapital		**1 106 632**	**2 257 956**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 400 758	188 752
Årets resultat		24 618	-5 740 834
Summa fritt eget kapital		**-4 376 140**	**-5 552 082**
Summa eget kapital		**-3 269 508**	**-3 294 126**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	7 377 036	6 898 360
Summa långfristiga skulder		**7 377 036**	**6 898 360**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	5	21 324	21 324
Leverantörsskulder		85 537	2 157 650
Skatteskulder		23 809	20 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 504	379 499
Summa kortfristiga skulder		**476 174**	**2 579 139**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 583 702**	**6 183 373**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag.*

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5 %

Not 2 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Driftskostnader	754 888	1 083 726
Reparationskostnader	88 165	936 949
Underhållskostnader	269 291	4 613 723
Förvaltningskostnader	625 563	826 350
Övriga kostnader	99 280	99 228
	1 837 187	**7 559 976**

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader och mark	5 464 189	5 464 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 464 189**	**5 464 189**
Ingående avskrivningar	-1 778 559	-1 659 761
Årets avskrivningar	-118 799	-118 798
	-1 897 358	**-1 778 559**
Utgående redovisat värde	**3 566 831**	**3 685 630**

Not 4 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 802	262 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**262 802**	**262 802**
Ingående avskrivningar	-244 502	-235 963
Årets avskrivningar	-5 704	-8 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-250 206**	**-244 502**
Utgående redovisat värde	**12 596**	**18 300**

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken lån 546259	4,42	2017-04-30	442 496	447 128
Handelsbanken lån 697568	4,35	2018-10-30	612 792	619 108
Handelsbanken lån 597081	3,38	2017-10-30	105 600	106 700
Handelsbanken lån 276557	2,05	2016-02-09	250 436	253 128
Handelsbanken lån 276559	2,05	2016-02-09	612 260	618 844
Handelsbanken lån 913751	1,21	2018-12-30	374 776	374 776
Handelsbanken lån 892176	1,0	2017-09-30	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken lån 892177	1,18	2018-09-30	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken lån 892178	1,76	2020-09-30	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken lån 960191	2,05	2017-01-09	500 000	
			7 398 360	**6 919 684**
Varav kortfristig del			-21 324	-21 324

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 21 tkr årligen.
om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7,3 mkr.

Not 6 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Ställda säkerheter	7 410 000	7 410 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	**7 410 000**	**7 410 000**

Sollentuna, 2017-

Malin Sahlberg
Ordförande

Rikard Silverfur
Vice ordförande

Tobias Forsberg
Kassör

Sofia Berggren
Sekreterare

Christel Mannheim
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Mats Örtegren
Auktoriserad revisor

Björn Olander
Lekmannarevisor