





# 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 11

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1964-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

##### Styrelsen

Thomas Andreas Fällman	Ledamot
Johan Tomas Granlund	Ledamot
Anita Gustavsson	Ledamot
Mats-Ola Hugo Jansson	Ledamot
Gerd Birgitta Anetté Vinter	Ledamot

Sven Henry Michael Appelvall	Suppleant
Per Mikael Jansson	Suppleant
Egon Schjött	Suppleant

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

Sven Henry Michael Appelvall, Johan Tomas Granlund, Anita Gustavsson, Per Mikael Jansson, Egon Schjött och Gerd Birgitta Anetté Vinter.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Erik Hallander

Ordinarie Extern

Rådek

### Valberedning

Margareta Drakenberg

Anne-Marie Guillén

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SLÄNDAN 11	1964	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 2 flerbostadshus.

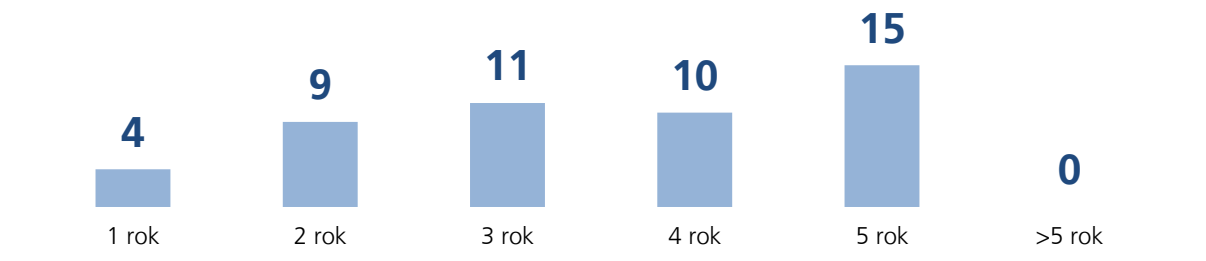
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 864 m<sup>2</sup>, varav 4 076 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 788 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Styrelserum	51 m <sup>2</sup>	
Massage/Yoga	144 m <sup>2</sup>	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	52 kv



### 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
Byte av takplåt	2019	
Målning i trappuppgångarna	2018	Färdigställt
Målning av miljöhus	2018	Färdigställt
Byte av belysning i garage och trappuppgångar till ledbelysning	2018	ej i garage
Portkodslås	2017	Färdigställt
Byte av rökluckor 5 st	2015	Färdigställt
Tvättning och målning av fasad på höghuset på gaveln	2015	Färdigställt
Byte av värmeslingor i garagedfarten	2014	Färdigställt
Byte av radiatortermostater	2013	Färdigställt
Byte av låssystem	2012	Färdigställt
Stambyte	2011	Färdigställt
Fönsterbyten	2009	Färdigställt
Nya entréportar + skärmtak	2007	Färdigställt
Renovering av balkonger	2007	Färdigställt
Omläggning av tak	2006	Färdigställt
Byte av garageport	2006	Färdigställt
Garage	2002	Färdigställt
Nytt gårdsbjälklag	2001 - 2002	Färdigställt
Hiss	2000 - 2001	Färdigställt
Planerat underhåll	År	
Betongtrappa Putslagning	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

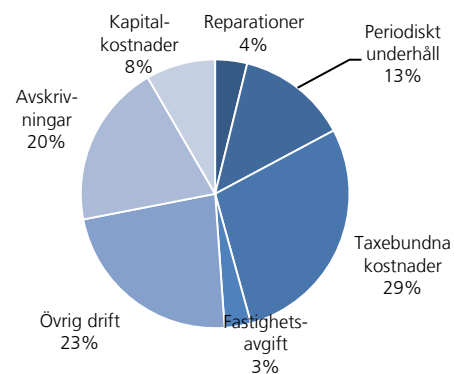
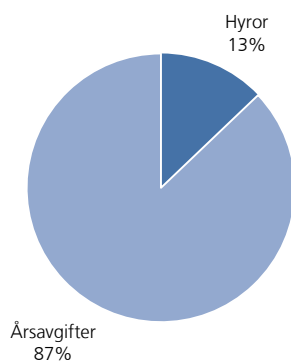
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Riksbyggen
Tv och bredband	Comhem
Brandskydd	Anticimex
Nyckelsystem	Certego
Snöröjning trottoarer	Gatukontoret
El, fjärrvärme, sophantering	Energi&Miljö
Service	Konehissar
Service på fläktsystemet	Tuna Ventilationspartner

## Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 198 509</b>	<b>2 521 885</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 588 108	2 497 865
Finansiella intäkter	36	47
Ökning av kortfristiga skulder	33 066	73 484
	<b>2 621 210</b>	<b>2 571 396</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 861 583	2 479 484
Finansiella kostnader	217 548	220 299
Ökning av kortfristiga fordringar	24 649	2 329
Minskning av långfristiga skulder	192 660	192 660
	<b>2 296 440</b>	<b>2 894 772</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 523 279</b>	<b>2 198 509</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>324 770</b>	<b>-323 376</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

Lagning av taket på höghuset

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	530	523	523
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	34	34	34	34
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 182	3 229	3 277	3 327
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	24	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	69	64	71	44
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	20	21	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	38	41	46
Soliditet (%)	2	2	7	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1	-710	45	82
Nettoomsättning (tkr)	2 582	2 494	2 466	2 451

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 076 m<sup>2</sup> bostäder och 1 788 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	574 490	0	0	574 490
Fond för yttre underhåll	116 130	116 130	-474 338	474 338
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>690 620</b>	<b>116 130</b>	<b>-474 338</b>	<b>1 048 828</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-360 280	-116 130	-235 444	-8 706
Årets resultat	1 102	1 102	709 782	-709 782
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-359 178</b>	<b>-115 028</b>	<b>474 338</b>	<b>-718 488</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>331 442</b>	<b>1 102</b>	<b>0</b>	<b>330 340</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 102
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-244 150
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 130
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-359 178</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

116 130
<b>-243 048</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	2 581 516	2 494 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 592	3 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 588 108</b>	<b>2 497 865</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 661 932	-2 092 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 498	-328 165
Personalkostnader	Not 6	-60 153	-59 043
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-507 911	-507 911
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 369 494</b>	<b>-2 987 395</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>218 614</b>	<b>-489 530</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 548	-220 299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 512</b>	<b>-220 252</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 102</b>	<b>-709 782</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 102</b>	<b>-709 782</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	11 383 608	11 869 956
Maskiner	Not 9	20 189	41 752
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 403 797</b>	<b>11 911 708</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 407 297</b>	<b>11 915 208</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 329
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 558 550	2 209 499
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 558 550</b>	<b>2 211 828</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	63 039	63 039
		<b>63 039</b>	<b>63 039</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 177	1 480
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 177</b>	<b>1 480</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 625 766</b>	<b>2 276 347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 033 063</b>	<b>14 191 555</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		574 490	574 490
Fond för yttre underhåll	Not 14	116 130	474 338
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>690 620</b>	<b>1 048 828</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-360 280	-8 706
Årets resultat		1 102	-709 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-359 178</b>	<b>-718 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>331 442</b>	<b>330 340</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 777 154	12 969 814
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 777 154</b>	<b>12 969 814</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	192 660	192 660
Leverantörsskulder		135 373	148 184
Skatteskulder		6 660	4 070
Övriga skulder		351 855	300 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	237 919	246 315
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>924 467</b>	<b>891 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 033 063</b>	<b>14 191 555</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	50år	50år
Fastighetsförbättringar	10-25år	10-25år
Yttre anläggningar	33år	33år
Fönster	30år	30år
Tak	30år	30år
Stambyte	40år	40år
Maskiner	5år	5år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 266 092	2 185 161
Avsättning inre fond	-24 999	-24 999
Hyror lokaler	54 000	54 000
Hyror garage moms	30 720	30 720
Hyror garage	234 972	234 972
Hyror förråd	11 504	14 293
Avgift andrahandsuthyrning	9 200	0
Öresutjämning	27	-17
	<b>2 581 516</b>	<b>2 494 129</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga intäkter	6 592	3 735
	<b>6 592</b>	<b>3 735</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	111 376	67 302
	Fastighetskötsel beställning	7 901	5 122
	Snöröjning/sandning	39 903	2 073
	Städning entreprenad	0	109 809
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 470
	Hissbesiktning	2 159	2 104
	Myndighetstillsyn	11 990	0
	Gemensamma utrymmen	1 559	12 925
	Garage	1 250	0
	Gård	166	0
	Serviceavtal	27 245	28 570
	Förbrukningsmateriel	4 859	4 352
	Brandskydd	15 268	15 135
		<b>223 676</b>	<b>265 862</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	14 984	0
	Tvättstuga	8 052	3 951
	Entré/trapphus	0	3 775
	Lås	1 684	5 832
	VVS	7 500	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 344
	Ventilation	5 714	49 419
	Elinstallationer	16 861	2 986
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 570	0
	Hiss	4 349	4 038
	Fasad	3 831	6 085
	Balkonger/altaner	8 519	0
	Mark/gård/utemiljö	16 225	0
	Garage/parkering	0	4 336
		<b>97 289</b>	<b>85 766</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	16 875
	Gemensamma utrymmen	10 250	0
	Tvättstuga	0	31 463
	Entré/trapphus	0	524 813
	Elinstallationer	0	186 155
	Tak	334 976	0
		<b>345 226</b>	<b>759 306</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	109 378	143 446
	Värme	405 944	373 169
	Vatten	127 626	116 895
	Sophämtning/renhållning	93 998	91 653
		<b>736 946</b>	<b>725 163</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 727	49 787
	Kabel-TV	126 204	124 409
	Bredband	292	0
		<b>174 223</b>	<b>174 196</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 573</b>	<b>81 983</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 661 932</b>	<b>2 092 276</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	913	1 838
	Tele- och datakommunikation	0	85
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 875
	Föreningskostnader	13 030	31 544
	Styrelseomkostnader	290	591
	Fritids- och trivselkostnader	692	0
	Förvaltningsarvode	93 840	193 774
	Förvaltningsarvoden övriga	1 063	0
	Administration	2 537	11 208
	Korttidsinventarier	2 090	1 495
	Konsultarvode	0	64 125
	Tidningar facklitteratur	378	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
		<b>139 498</b>	<b>328 165</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	46 500	45 500
	Sociala kostnader	13 653	13 543
		<b>60 153</b>	<b>59 043</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	92 404	92 404
	Förbättringar	393 944	393 944
	Maskiner	21 563	21 563
		<b>507 911</b>	<b>507 911</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 574 789	19 574 789
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 574 789</b>	<b>19 574 789</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 704 833	-7 218 486
	Årets avskrivningar enligt plan	-486 348	-486 348
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 191 181</b>	<b>-7 704 833</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 383 608</b>	<b>11 869 956</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	570 000	570 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 710 000	24 047 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	9 000 000
		<b>38 710 000</b>	<b>33 047 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 000 000	31 400 000
	Lokaler	1 710 000	1 647 000
		<b>38 710 000</b>	<b>33 047 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	107 815	107 815
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 815</b>	<b>107 815</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-66 063	-44 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 563	-21 563
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-87 626</b>	<b>-66 063</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>20 189</b>	<b>41 752</b>

<b>Not 10</b>	INVENTARIER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		89 790	89 790	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>89 790</b>	<b>89 790</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-89 790	-89 790	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-89 790</b>	<b>-89 790</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto		39 448	12 470	
	Klientmedel hos SBC		2 519 102	2 197 029	
			<b>2 558 550</b>	<b>2 209 499</b>	
<b>Not 13</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
			<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Handelsbanken	175	63 039	0	63 039
	Flermarknadsfond				
			<b>63 039</b>	<b>0</b>	<b>63 039</b>
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början		474 338	545 482	
	Reservering enligt stadgar		116 130	99 141	
	Omföring från reservfond		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-474 338	-170 285	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>116 130</b>	<b>474 338</b>	

**Not  
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,640 %	551 158	551 158	2020-01-19
Handelsbanken	1,550 %	624 360	631 240	2022-10-30
Handelsbanken	1,560 %	441 736	446 488	2022-10-22
Handelsbanken	1,470 %	3 188 350	3 222 450	2021-06-01
Handelsbanken	1,450 %	438 002	442 650	2020-01-30
Handelsbanken	1,560 %	4 255 212	4 300 124	2022-10-30
Handelsbanken	2,100 %	2 933 396	2 997 164	2020-12-01
Handelsbanken	1,940 %	537 600	571 200	2020-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 969 814</b>	<b>13 162 474</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-192 660	-192 660	
		<b>12 777 154</b>	<b>12 969 814</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 006 000 kr.

**Not 16**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 454 000	15 454 000

**Not 17**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	17 284	17 730
Avgifter och hyror	220 635	228 585
	<b>237 919</b>	<b>246 315</b>

**Not 18**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Lagning/minskning av betongtrappa

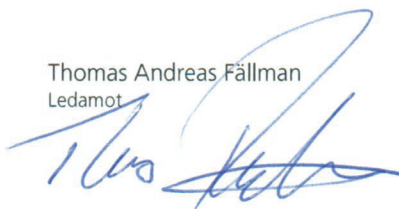
---

## Styrelsens underskrifter

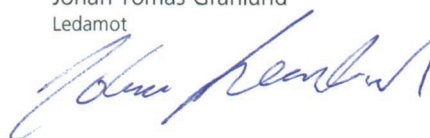
---

ESKILSTUNA den 17/3 2020

Thomas Andreas Fällman  
Ledamot



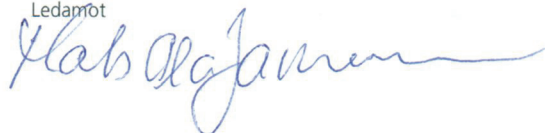
Johan Tomas Granlund  
Ledamot



Anita Gustavsson  
Ledamot



Mats-Ola Hugo Jansson  
Ledamot



Gerd Birgitta Anetté Vinter  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2020



Erik Hallander  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Sländan nr 11**

Org.nr 718000-0676

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sländan nr 11 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret - har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-02-15 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sländan nr 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 4 maj 2020



Erik Hallander  
Auktoriserad 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](http://WWW.SBC.SE)