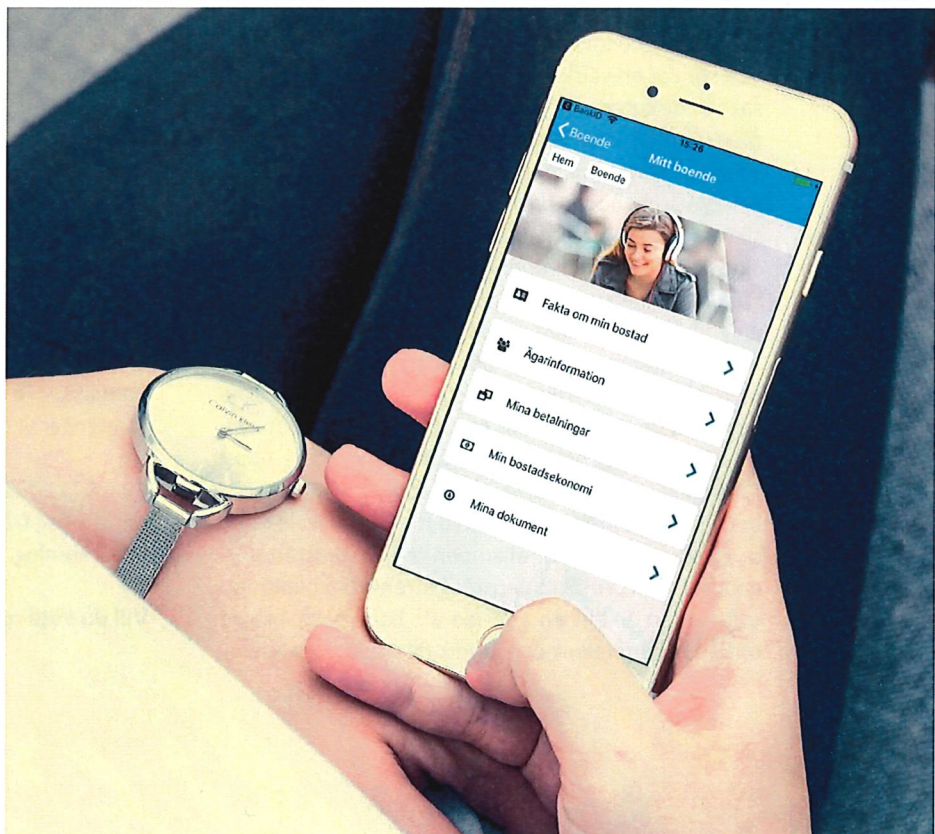
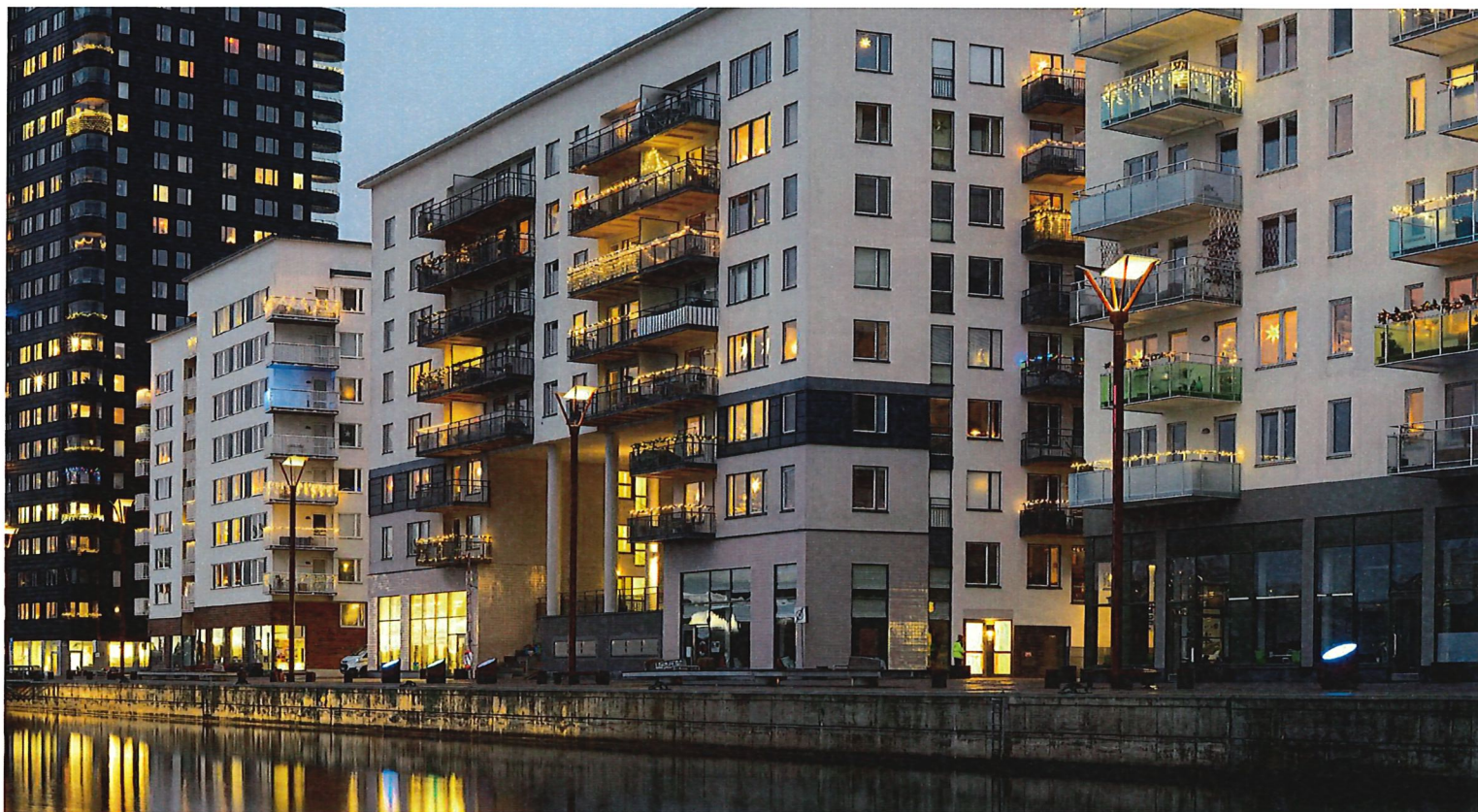




Varsågod!

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Slagugglan

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 2012 och 2032.
- 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 1990-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Östhammar.

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

Styrelsen

Andreas Falkenström	Ledamot
Joakim Landberg	Ledamot
Peter Lundgren	Ledamot
Birgitta Wilkesson	Ledamot

Rohl Eklöf	Suppleant
Jesper Freudenthal	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rohl Eklöf, Andreas Falkenström, Jesper Freudenthal, Joakim Landberg och Birgitta Wilkesson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Irénius	Ordinarie Extern	Ti Ekonomikonsult AB
Kirsi Jansson	Suppleant Extern	K. Jansson Revision AB

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖSTHAMMAR 5:138	1990	Östhammar

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärmepump, solvärme och el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 9 flerbostadshus.

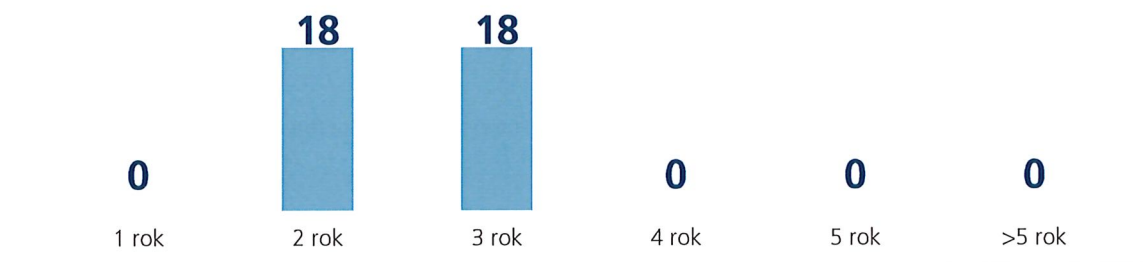
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 783 m², varav 2 531 m² utgör lägenhetsyta och 252 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingssal och tvättstuga

Hobbylokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av avloppsluftningen på taken	2019	Avloppsluftning tak
Byte av bergvärmeanläggning samt utökning med 4 borrhål	2019	Bergvärmeanläggning
Renovering av alla trapphusen	2018 - 2019	Underhåll trapphus

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning av lekplatser.	2018-2020	
Underhåll av tak.	2018-2020	Löpande kontroll och underhåll.
Renovering av balkonger	2020	Behov av upprustning
Lägenhetsdörrar och lås	2020-2022	Löpande underhåll.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Vi har en god ekonomi och ser inte att vi behöver höja avgifterna.

Föreningen har 3 st lån i Handelsbanken (Stadshypotek)

Vi har ett lån som 2019-12-30 har skuldsaldot 1 093 107 kr med räntesatsen 1,79% och löper till 2020-10-30

Vi har ett lån som 2019-12-30 har skuldsaldot 6 941 144 kr med räntesatsen 1,74% och löper till 2020-09-30

Vi har ett lån som 2019-12-30 har skuldsaldot 5 552 925 kr med räntesatsen 1,79% och löper till 2022-12-30

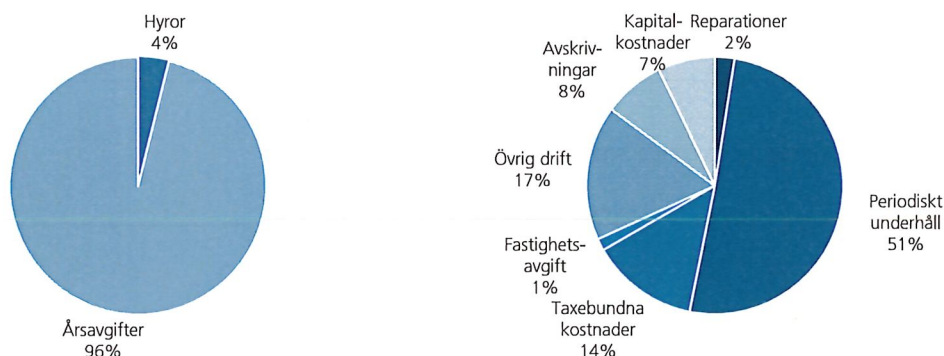
Totala skulden var 2019-12-30 13 587 176 kr

Under 2019 amorterade vi 517 644 kr

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 152 121	1 629 302
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 416 926	2 401 484
Finansiella intäkter	14	30
Minskning kortfristiga fordringar	5 077	0
Ökning av kortfristiga skulder	53 802	0
	2 475 819	2 401 514
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 993 066	1 068 732
Finansiella kostnader	250 716	249 910
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 494
Minskning av långfristiga skulder	517 644	517 644
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 915
	3 761 426	1 878 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	866 514	2 152 121
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 285 607	522 818

*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

Under 2019 har vi renoverat alla trapphus, vi har även byt ut bergvärmepumparna samt varmvattenberedare och elpanna samt utökat med 4 borrhål på 150m st.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	918	918	918	918
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 368	5 573	5 777	5 954
Elkostnad/m ² totalyta	124	126	103	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	42	37	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	90	94	98
Soliditet (%)	23	27	23	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 101	809	704	373
Nettoomsättning (tkr)	2 417	2 401	2 396	2 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 531 m² bostäder och 252 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 163 896	0	0	1 163 896
Fond för yttre underhåll	2 438 420	590 000	-60 234	1 908 654
S:a bundet eget kapital	3 602 316	590 000	-60 234	3 072 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 640 142	-590 000	869 230	1 360 912
Årets resultat	-1 100 718	-1 100 718	-808 996	808 996
S:a fritt eget kapital	539 424	-1 690 718	60 234	2 169 908
S:a eget kapital	4 141 740	-1 100 718	0	5 242 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 100 718
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 230 142
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-590 000
summa balanserat resultat	539 424

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 781 370
2 320 794

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 416 806	2 401 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	480
Summa rörelseintäkter		2 416 926	2 401 484
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 653 192	-898 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 013	-101 166
Personalkostnader	Not 6	-82 861	-69 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-273 876	-273 876
Summa rörelsekostnader		-3 266 942	-1 342 608
RÖRELSERESULTAT		-850 016	1 058 876
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 716	-249 910
Summa finansiella poster		-250 702	-249 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 100 718	808 996
ÅRETS RESULTAT		-1 100 718	808 996

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 203 889	17 468 212
Maskiner	Not 9	3 184	12 737
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 207 073	17 480 949
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 209 873	17 483 749
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 077
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	870 456	2 155 688
Summa kortfristiga fordringar		870 456	2 160 765
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		380	755
Summa kassa och bank		380	755
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		870 836	2 161 520
SUMMA TILLGÅNGAR		18 080 709	19 645 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 163 896	1 163 896
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 438 420	1 908 654
Summa bundet eget kapital		3 602 316	3 072 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 640 142	1 360 912
Årets resultat		-1 100 718	808 996
Summa fritt eget kapital		539 424	2 169 908
SUMMA EGET KAPITAL		4 141 740	5 242 458
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 275 281	8 034 251
Summa långfristiga skulder		5 275 281	8 034 251
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 311 895	6 070 569
Leverantörsskulder		58 926	59 357
Skatteskulder		2 945	475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	289 922	238 159
Summa kortfristiga skulder		8 663 688	6 368 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 080 709	19 645 269

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	109 år	109 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Bredband fiber	20 år	20 år

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 323 259	2 323 259
Hyror parkering	36 390	25 217
Hyror garage	57 120	52 492
Öresutjämning	37	36
	2 416 806	2 401 004

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	120	480
	120	480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	25 250	33 500
	Städning entreprenad	36 000	35 400
	Myndighetstillsyn	6 360	15 171
	Gemensamma utrymmen	0	4 003
	Gård	7 256	5 572
	Serviceavtal	841	841
	Förbrukningsmateriel	5 627	2 956
	Brandskydd	2 866	2 695
	Fordon	3 674	1 795
		87 874	101 933
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 500	0
	Entré/trapphus	1 498	0
	VVS	30 621	7 944
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 150
	Elinstallationer	0	788
	Mark/gård/utemiljö	31 745	0
	Garage/parkering	21 436	0
		86 800	19 882
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	451 015	0
	VVS	0	53 443
	Värmeanläggning	1 275 000	0
	Elinstallationer	0	6 791
	Tak	55 355	0
		1 781 370	60 234
	Taxebundna kostnader		
	El	344 372	349 855
	Vatten	101 761	117 151
	Sophämtning/renhållning	30 933	38 515
		477 066	505 521
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 912	62 985
	Bredband	96 768	96 768
		166 680	159 753
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 402	50 932
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 653 192	898 255

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	306
	Inkassering avgift/hyra	850	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	16 680
	Föreningskostnader	1 006	4 025
	Styrelseomkostnader	6 978	7 530
	Fritids- och trivselkostnader	9 627	3 464
	Förvaltningsarvode	52 908	51 297
	Administration	5 383	10 284
	Korttidsinventarier	1 990	0
	Konsultarvode	160 053	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		257 013	101 166
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	54 000
	Sociala kostnader	17 861	15 311
		82 861	69 311
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	210 148	210 148
	Förbättringar	54 175	54 175
	Maskiner	9 553	9 553
		273 876	273 876

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		29 611 355	29 611 355
Utgående anskaffningsvärde		29 611 355	29 611 355
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-6 476 277	-6 211 954
Årets avskrivningar enligt plan		-264 323	-264 323
Utgående avskrivning enligt plan		-6 740 600	-6 476 277
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion			
Vid årets början		-5 666 866	-5 666 866
Utgående nedskrivning		-5 666 866	-5 666 866
Planenligt restvärde vid årets slut		17 203 889	17 468 212
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		385 000	385 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		15 587 000	14 362 000
Taxeringsvärde mark		3 360 000	3 914 000
		18 947 000	18 276 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		18 564 000	17 996 000
Lokaler		383 000	280 000
		18 947 000	18 276 000

Not 9 MASKINER		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		82 454	82 454
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		82 454	82 454
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-69 717	-60 164
Årets avskrivningar enligt plan		-9 553	-9 553
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-79 270	-69 717
Redovisat restvärde vid årets slut		3 184	12 737

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 316	61 316
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 316	61 316
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-61 316	-61 316
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-61 316	-61 316
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 322	4 322
	Klientmedel hos SBC	866 134	2 151 366
		870 456	2 155 688

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 908 654	1 318 654
	Reservering enligt stadgar	590 000	590 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 234	0
	Vid årets slut	2 438 420	1 908 654

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,740 %	6 941 144	6 941 144	2020-09-30
Handelsbanken	1,910 %	5 552 925	5 830 569	2022-12-30
Handelsbanken	1,790 %	1 093 107	1 333 107	2020-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		13 587 176	14 104 820	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 311 895	-6 070 569	
		5 275 281	8 034 251	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 998 956 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 833 000	27 833 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	60 000	49 000
Sociala avgifter	18 852	15 396
Ränta	20 938	28 495
Avgifter och hyror	190 132	145 268
	289 922	238 159

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 så kommer vi att renovera balkongernas räcken. Vi kommer även att se över lekplatserna och uppdatera dem.

Styrelsens underskrifter

ÖSTHAMMAR den 9 / 4 2020

Andreas Falkenström

Andreas Falkenström
Ledamot

Joakim Landberg

Joakim Landberg
Ledamot

Peter Lundgren

Peter Lundgren
Ledamot

Birgitta Wilkesson

Birgitta Wilkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2020

Tommy Irénius

Tommy Irénius
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slagugglan
Org.nr 716422-3765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slagugglan 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.

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 den 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. Den 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Slagugglan 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 *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.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den 23 maj 2020



Tommy Irénus
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 323 000	2 323 259	2 323 000
Hyror parkering	34 000	36 390	35 040
Hyror garage	57 000	57 120	57 120
Öresutjämning	0	37	0
Övriga intäkter	0	120	0
	2 414 000	2 416 926	2 415 160
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-25 250	-18 000
Städning entreprenad	-37 000	-36 000	-37 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-4 000
Myndighetstillsyn	-7 000	-6 360	-11 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	0	-9 000
Gård	-5 000	-7 256	-5 000
Serviceavtal	-1 000	-841	-1 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-5 627	-8 000
Brandskydd	-3 000	-2 866	-3 000
Fordon	0	-3 674	0
	-93 000	-87 874	-96 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-104 000	0	-115 000
Tvättstuga	0	-1 500	0
Entré/trapphus	0	-1 498	0
VVS	0	-30 621	0
Mark/gård/utemiljö	0	-31 745	0
Garage/parkering	0	-21 436	0
	-104 000	-86 800	-115 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	-100 000
Entré/trapphus	0	-451 015	0
Värmeanläggning	0	-1 275 000	-600 000
Tak	0	-55 355	0
	-300 000	-1 781 370	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-260 000	-344 372	-298 000
Vatten	-118 000	-101 761	-115 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-30 933	-40 000
	-419 000	-477 066	-453 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-69 912	-64 000
Kabel-TV	0	0	-97 000
Bredband	-101 000	-96 768	0
	-173 000	-166 680	-161 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 434	-53 402	-52 000
	-53 434	-53 402	-52 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 838	-2 000
Juridiska åtgärder	0	0	-42 500
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-11 250	-18 000
Föreningskostnader	-5 000	-1 006	-6 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-6 978	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-9 627	-3 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-52 908	-52 000
Administration	-7 000	-5 383	-7 000
Korttidsinventarier	0	-1 990	0
Konsultarvode	0	-160 053	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 130	-5 000
	-109 000	-257 013	-141 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-54 000	-65 000	-54 000
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-17 861	-17 000
	-71 000	-82 861	-71 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-211 000	-210 148	-211 000
Förbättringar	-55 000	-54 175	-55 000
Maskiner	-10 000	-9 553	-10 000
	-276 000	-273 876	-276 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 598 434	-3 266 942	-2 065 500
RÖRELSERESULTAT	815 566	-850 016	349 660
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-241 000	-250 621	-241 000
Övriga räntekostnader	0	-95	0
	-241 000	-250 702	-241 000
RESULTAT	574 566	-1 100 718	108 660

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