



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Slagugglan



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Owe Jorander	Ledamot
Joakim Landberg	Ledamot
Peter Lundgren	Ledamot
Birgitta Wilkesson	Ledamot

Har flyttat från föreningen.

Rohl Eklöf	Suppleant
Jesper Freudenthal	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rohl Eklöf, Jesper Freudenthal, Owe Jorander och Peter Lundgren.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

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.

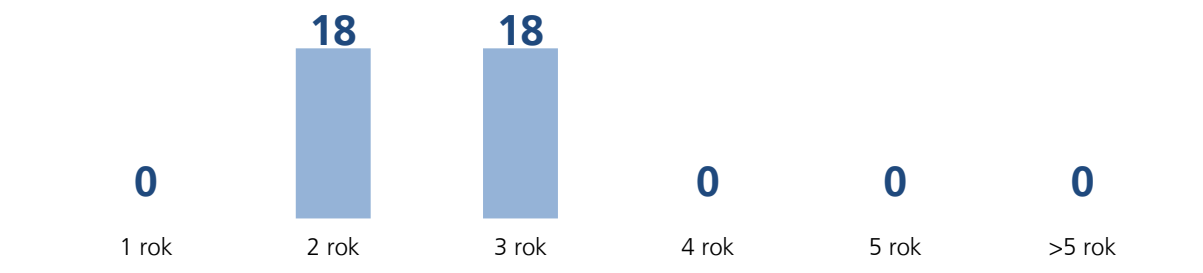
Värdeåret är 1990.

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

Samlingsslokal 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
Takrengöring och behandling.	2020	Behandling med medel som verkar ett år innan färdigt resultat.
Renovering av Balkonger	2020	Ombyggda räcken.
Renovering av alla trapphusen	2018 - 2020	Underhåll trapphus

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tak.	2018-2020	Löpande kontroll och underhåll.
Upprustning av lekplatser.	2018-2021	
Lägenhetsdörrar och lås	2020-2022	Löpande underhåll.
Laddstolpar för Elbil	2021	Kollar på en lösning.
Fasadrenovering	2021-2023	Målning och reparation.

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 2020-12-31 har skuldsaldot 853 107 kr med räntesatsen 1,54% och löper till 2021-02-01

Vi har ett lån som 2020-12-31 har skuldsaldot 5 275 281 kr med räntesatsen 1,91% och löper till 2022-12-30

Vi har ett lån som 2020-12-31 har skuldsaldot 6 923 791 kr med räntesatsen 1,64% och löper till 2023-09-30

Totala skulden var 2020-12-31 13 052 179 kr.

Under 2020 amorterade vi 518 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 415 553	2 416 926
Finansiella intäkter	14	14
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 077
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 802
	2 415 567	2 475 819

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 229 716	2 993 066
Finansiella kostnader	239 869	250 716
Ökning av kortfristiga fordringar	7 498	0
Minskning av långfristiga skulder	534 997	517 644
Minskning av kortfristiga skulder	29 189	0
	2 041 269	3 761 426

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

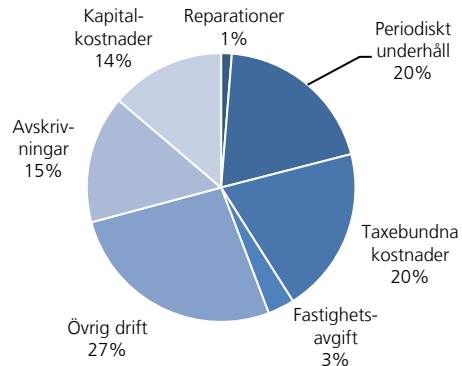
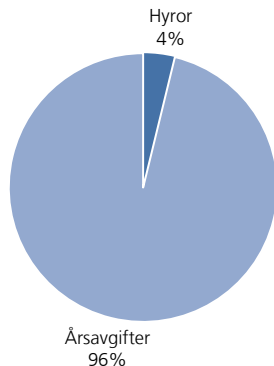
1 240 811 **866 514**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

374 298 **-1 285 607**

*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 1 429 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 2020 har vi renoverat balkongräcken, rengjort och behandlat taken. Vi slutförde även arbetet med trapphusen.

Årsmötet hölls utomhus på ett Coronasäkert sätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	918	918	918	918
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 157	5 368	5 573	5 777
Elkostnad/m ² totalyta	69	124	126	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	37	42	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	90	90	94
Soliditet (%)	26	23	27	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	678	-1 101	809	704
Nettoomsättning (tkr)	2 415	2 417	2 401	2 396

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	1 247 050	590 000	-1 781 370	2 438 420
S:a bundet eget kapital	2 410 946	590 000	-1 781 370	3 602 316
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 730 794	-590 000	680 652	1 640 142
Årets resultat	678 475	678 475	1 100 718	-1 100 718
S:a fritt eget kapital	2 409 269	88 475	1 781 370	539 424
S:a eget kapital	4 820 215	678 475	0	4 141 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	678 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 320 794
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-590 000
summa balanserat resultat	2 409 269

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

341 834
2 751 103

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 415 073	2 416 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	120
Summa rörelseintäkter		2 415 553	2 416 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 023 400	-2 653 192
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 806	-257 013
Personalkostnader	Not 6	-83 510	-82 861
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 507	-273 876
Summa rörelsekostnader		-1 497 223	-3 266 942
RÖRELSERESULTAT		918 330	-850 016
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 869	-250 716
Summa finansiella poster		-239 855	-250 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		678 475	-1 100 718
ÅRETS RESULTAT		678 475	-1 100 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	16 939 566	17 203 889
Maskiner	Not 9	0	3 184
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 939 566	17 207 073
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 942 366	17 209 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 501	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 242 747	870 456
Summa kortfristiga fordringar		1 250 248	870 456
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 383	380
Summa kassa och bank		2 383	380
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 252 631	870 836
SUMMA TILLGÅNGAR		18 194 997	18 080 709

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 163 896	1 163 896
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 247 050	2 438 420
Summa bundet eget kapital		2 410 946	3 602 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 730 794	1 640 142
Årets resultat		678 475	-1 100 718
Summa fritt eget kapital		2 409 269	539 424
SUMMA EGET KAPITAL		4 820 215	4 141 740
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 852 016	5 275 281
Summa långfristiga skulder		11 852 016	5 275 281
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 200 163	8 311 895
Leverantörsskulder		39 729	58 926
Skatteskulder		4 817	2 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	278 058	289 922
Summa kortfristiga skulder		1 522 767	8 663 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 194 997	18 080 709

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	2020	2019
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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 323 259	2 323 259
Hyror parkering	36 480	36 390
Hyror garage	55 300	57 120
Öresutjämning	34	37
	2 415 073	2 416 806

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	480	120
	480	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 863	25 250
	Städning entreprenad	36 000	36 000
	Myndighetstillsyn	0	6 360
	Gård	3 337	7 256
	Serviceavtal	841	841
	Förbrukningsmateriel	33 695	5 627
	Brandskydd	2 845	2 866
	Fordon	1 489	3 674
		84 070	87 874
	Reparationer		
	Tvättstuga	350	1 500
	Entré/trapphus	0	1 498
	Lås	500	0
	VVS	18 625	30 621
	Mark/gård/utemiljö	3 525	31 745
	Garage/parkering	0	21 436
		23 000	86 800
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	56 360	0
	Entré/trapphus	0	451 015
	Värmeanläggning	0	1 275 000
	Tak	134 156	55 355
	Fasad	151 318	0
		341 834	1 781 370
	Taxebundna kostnader		
	El	192 515	344 372
	Vatten	122 142	101 761
	Sophämtning/renhållning	32 300	30 933
		346 957	477 066
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 497	69 912
	Bredband	96 768	96 768
		172 265	166 680
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 274	53 402
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 023 400	2 653 192

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	1 838
	Juridiska åtgärder	14 750	0
	Inkassering avgift/hyra	2 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	0	11 250
	Föreningskostnader	11 463	1 006
	Styrelseomkostnader	9 011	6 978
	Fritids- och trivselkostnader	3 167	9 627
	Förvaltningsarvode	53 724	52 908
	Administration	1 397	5 383
	Korttidsinventarier	20 484	1 990
	Konsultarvode	0	160 053
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
	OBS konto	267	0
		122 806	257 013

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	65 000
	Sociala kostnader	18 510	17 861
		83 510	82 861

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	210 148	210 148
	Förbättringar	54 175	54 175
	Maskiner	3 184	9 553
		267 507	273 876

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 611 355	29 611 355
	Utgående anskaffningsvärde	29 611 355	29 611 355
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 740 600	-6 476 277
	Årets avskrivningar enligt plan	-264 323	-264 323
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 004 923	-6 740 600
	Akkumulerad 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	16 939 566	17 203 889
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	385 000	385 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 587 000	15 587 000
	Taxeringsvärde mark	3 360 000	3 360 000
		18 947 000	18 947 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 564 000	18 564 000
	Lokaler	383 000	383 000
		18 947 000	18 947 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 454	82 454
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 454	82 454
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 270	-69 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 184	-9 553
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 454	-79 270
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 184

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 319	4 322
	Klientmedel hos SBC	1 238 428	866 134
		1 242 747	870 456

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 438 420	1 908 654
	Reservering enligt stadgar	590 000	590 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 781 370	-60 234
	Vid årets slut	1 247 050	2 438 420

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,910 %	5 275 281	5 552 925	2022-12-30
Handelsbanken	1,640 %	6 923 791	6 941 144	2023-09-30
Handelsbanken	1,790 %	853 107	1 093 107	2021-02-01
Summa skulder till kreditinstitut		13 052 179	13 587 176	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 163	-8 311 895	
		11 852 016	5 275 281	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 116 899 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 833 000	27 833 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	65 000	60 000
Sociala avgifter	20 423	18 852
Ränta	19 738	20 938
Avgifter och hyror	172 897	190 132
	278 058	289 922

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar underhåll av fasaderna med början under 2021.

Styrelsens underskrifter

ÖSTHAMMAR den 9 / 4 2021



Andreas Falkenström
Ledamot



Owe Jorander
Ledamot



Joakim Landberg
Ledamot



Peter Lundgren
Ledamot



Birgitta Wilkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 etiska 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 2020 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 etiska 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, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 9 maj 2021


 Tommy Irénus
 Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 323 000	2 323 259	2 323 000
Hyror parkering	39 000	36 480	34 000
Hyror garage	51 000	55 300	57 000
Öresutjämning	0	34	0
Övriga intäkter	0	480	0
	2 413 000	2 415 553	2 414 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-5 863	-25 000
Städning entreprenad	-38 000	-36 000	-37 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Myndighetstillsyn	-7 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-8 000
Gård	-6 000	-3 337	-5 000
Serviceavtal	-1 000	-841	-1 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-33 695	-6 000
Brandskydd	-3 000	-2 845	-3 000
Fordon	0	-1 489	0
	-87 000	-84 070	-93 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-104 000
Tvättstuga	0	-350	0
Lås	0	-500	0
VVS	0	-18 625	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 525	0
	-80 000	-23 000	-104 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-800 000	-56 360	-300 000
Tak	0	-134 156	0
Fasad	0	-151 318	0
	-800 000	-341 834	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-192 515	-260 000
Vatten	-102 000	-122 142	-118 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-32 300	-41 000
	-337 000	-346 957	-419 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-73 000	-75 497	-72 000
Bredband	-101 000	-96 768	-101 000
	-174 000	-172 265	-173 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-55 274	-53 434
	-54 000	-55 274	-53 434

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-613	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-14 750	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	0	-18 000
Föreningskostnader	-2 000	-11 463	-5 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-9 011	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-3 167	-4 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-53 724	-60 000
Administration	-7 000	-1 397	-7 000
Korttidsinventarier	0	-20 484	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 230	-6 000
OBS konto	0	-267	0
	-102 000	-122 806	-109 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-60 000	-65 000	-54 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-18 510	-17 000
	-78 000	-83 510	-71 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-211 000	-210 148	-211 000
Förbättringar	-55 000	-54 175	-55 000
Maskiner	0	-3 184	-10 000
	-266 000	-267 507	-276 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 978 000 -1 497 223 -1 598 434

RÖRELSERESULTAT

435 000 918 330 815 566

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-235 000	-239 869	-241 000
	-235 000	-239 855	-241 000

RESULTAT

200 000 678 475 574 566

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