

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF SLÄGGAN 11, ÅR 2019.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Släggan 11 lämnar här sin redogörelse för föreningens verksamhet år 2019, föreningens 36:e verksamhetsår räknat från 1982, d v s det år föreningen bildades.

Förvaltningsberättelse

Föreningens fastighet, Släggan 11, är belägen i kv Släggan, Stockholms stad. Fastigheten ligger i hörnet Hornsgatan 156 och Lignagatan 4.

Fastighetens anskaffningsvärde var år 1986, efter en total renovering, 13 318 000 kronor, varav markvärdet utgör 910 000 kronor och byggnadsvärdet 12 408 000 kronor. Fastigheten är i fullgott skick.

Arbetsgrupperna

I en bostadsrättsförening av vår storlek är det väsentligt att samtliga medlemmar känner ett ansvar för föreningen och på olika sätt engagerar sig i föreningens verksamhet. Detta är viktigt för att säkerställa föreningens framtid på såväl kort som på längre sikt.

Fråga om delaktighet samt engagemang berördes i en motion till Föreningsstämman 2003 och stämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag, d v s att verka för att på frivillig grund bland medlemmarna bemanna vissa utvalda ansvarsområden. Under verksamhetsåret 2019 har ansvarsområdena varit fördelade enligt följande:

Område	Ansvarig	Telefon
Portar, lås och nycklar:	Anders Jacobson	070-782 79 29
El- och byggnadsfrågor:	Lisa Emelie Smith	070-950 22 88
Gården:	David Bartoletti	070-787 15 44
	Dag Nesbo	08-669 39 91
	Lisa Emelie Smith	070-950 22 88
	Per Johansson	070-544 67 55
Soprum:	Per Johansson	070-544 67 55
Klottersanering:	Carina Olsson	070-726 73 79
	Saula Welker	070-763 44 40
Belysning:	Mohamed El Abed	070-456 79 55
	Steffen Bomholt Rasmussen	072-146 81 07
Skottning + gräsmatta:	Per Johansson	070-544 67 55
Skottning av tak och istappar:	Dag Asplund	070-467 58 35
	Mohamed El Abed	070-456 79 55
Tvättstuga:	Liza Nilsson	073-613 90 74
Festlokal:	Birgitta Nilsson	070-606 67 69
Hiss:	Moa Holmsten	076-527 78 89
	Henrietta Asplund	073-983 48 41
Mäklarfrågor:	Carina Olsson	070-726 73 79
Pantregistret:	Henrik Stridsman	070-741 91 07

Styrelsen:		
Ordförande	Carina Olsson	070-726 73 79
Vice Ordförande	Dag Asplund	070-467 58 35
Kassör	Henrik Stridsman	070-741 91 07
Sekreterare	Vakant efter Anna Rella Mann	
Ordinarie ledamöter	Anders Jacobson	070-782 79 29
	Saula Welker	070-763 44 40
	Mohamed El Abed	070-456 79 55
Suppleanter	Martin Ferm	073-230 18 62
	Lisa Emelie Smith	070 950 22 88

Ledamöter väljs för en mandattid på 2 år och suppleanter väljs för en mandatperiod på ett år.

Det är naturligt att ledamöter lämnar en styrelse i en bostadsrättsförening, t ex beroende på att mandattiden går ut eller avflyttning. Samtidigt är det viktigt att den dagliga förvaltningen av föreningen och det löpande styrelsearbetet kan fortsätta även i sådana situationer. Därför är det väsentligt att även suppleanterna kallas till – och deltar vid - föreningens styrelsemöten, så att även de är väl insatta i styrelsearbetet och de frågor som där behandlas.

Revisorer

Ordinarie revisor:	Margareta Kristianson
Ordinarie revisor:	Birgitta Nilsson
Ersättare:	Dag Nesbö

Valberedning

Birgitta Nilsson
Christina Stridsman

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019 i föreningens festlokal.

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Beträffande årets förvaltning och andra händelser kan bl. a. följande nämnas:

- Trapphuset Hornsgatan 156: läckan åtgärdad och återställning samt målning gjord av Struktursanering. Även innerdörrens gångjärn utbyta.
- Gården: Flera grenar på trädet har avlägsnats i förebyggande syfte.
- Lignagatan: En läcka i källaren åtgärdad.
- Sotning genomförd.
- Tvättstugan: Vi har fått nytt torkskåp samt nytt filter i torktumlaren.
- Ny termometer installerad på ett VVC-rör i värmerummet för att kunna hålla koll på temperaturen vilket är ett nytt krav från miljöförvaltningen för att undvika Legionella.
- Lokalyresgäster: Hyreshöjning genomförd.
- En dialog har under året förts med hömlokalens hyresgäst vilket fått den konsekvens att föreningen år 2020 köpt ut hömlokalens hyresgäst från deras lokalkontrakt (för summan 1.635.000 kr). Detta efter flera diskussioner med föreningens advokat som påpekat att vårt hyresavtal med hömlokalen kan sätta föreningen i en mycket svår situation där en rättstvist kan uppstå mellan aktörema och eventuellt äventyra föreningens ekonomi. Tvisten gäller huruvida föreningen har skyldighet att stå för ventilationssystemet som ska anpassas till en pizzeria i hömlokalen. Ventilationssystemet har efter flera undersökningar visat sig omöjlig eller i bästa fall väldigt dyr, komplicerad och tidskrävande att göra och kan även bli mycket störande för boende i föreningen. Utköpet kommer ge en resultatpåverkan under 2020.
- En vår- och en höststädning har genomförts.

Underhållsplan

En långsiktig underhållsplan för fastigheten togs fram 2014. Åtgärder enligt denna prioritets- och tidsordning har sedan löpande genomförts. Återstående åtgärdsbehov listas nedan:

Omgående behov av åtgärd

- Inga kvarstående punkter

Bedöms erfordra åtgärd inom 1 år

- **Dörrar mot gata** - renoveras
- **Dörrar mot innergård** - renoveras
- **Asfalt innergård** - behöver läggas om
- **Mur på innergård** - renoveras
- **Trapphus Hornsgatan** - renovering av tak i trapphus
- **Trapphus Lignagatan** - renovering av tak i trapphus och trappvalv
- **Tvättstuga** - renovering av ytskikt, utbyte av torktumlare

Bedöms erfordra åtgärd inom 3 år

- **Takplåt** - utbyte
- **Hisskorgar** - byte av matta

Bedöms erfordra åtgärd inom 3-7 år

- **Fasader mot gata** - renoveras
- **Tvättstuga** - utbyte av tvättmaskiner

Nyttillkomna föreningsmedlemmar:

Pär Borg och Julia Sletbakk (1301)

Avflyttade föreningsmedlemmar:

Anna Rella Mann och Marcus Hägglöf (1301)

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Årets taxeringsvärde uppgår till 81 631 000 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningens låneskuld var på balansdagen 4 863 800 kr.

Totalskulden är fördelad på två lån med olika förfallodagar:

- Lån på 2 503 800 kr, med en rörlig räntesats
- Lån på 2 360 000 kr, med en rörlig räntesats

Sammanlagt har 146 768 kr amorterats på lånen under året. Säkerhet för samtliga lån är pantbrev i föreningens fastighet.

Föreningens ekonomi är stabil.

Årets resultat

Resultatet av årets verksamhet samt ställningen vid årets utgång framgår av resultat- och balansräkning och därtill hörande noter.

Styrelsen föreslår stämman att årets överskott om 31 191 kr balanseras i ny räkning.

Brf Släggan 11 716418-0403**RESULTATRÄKNING**

Not

År 2019

År 2018

INTÄKTER

Månadsavgifter		1 388 940	1 388 930
Lokalhyror		150 032	162 000
Övriga intäkter		9 629	4 752
Summa intäkter		1 548 601	1 555 682

KOSTNADER*DRIFTKOSTNADER*

Personalkostnader		-10 000	-10 000
El		-54 080	-56 331
Uppvärmning		-329 372	-318 665
Vatten & avlopp		-57 785	-56 708
Renhållning och sotning		-40 253	-17 552
Städning		-22 604	-21 900
Reparationer	1	-179 570	-57 416
Förbrukningsmaterial		-1 127	-592
Försäkring		-46 375	-41 779
Administration	2	-8 695	-8 296
Fastighetsskatt		-58 647	-57 407
Övriga kostnader	3	-120 421	-65 944
Summa driftkostnader		- 928 929	- 712 590

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Årets underhållskostnader	4	-25 574	-105 281
Summa underhållskostnader		- 25 574	- 105 281

FINANSIELLA INTÄKTER & KOSTNADER

Ränteintäkter/finansiella intäkter		0	0
Räntekostnader		-63 606	-48 384
Bankkostnader		-1 302	-1 265
Summa finansiella intäkter & kostnader		- 64 908	- 49 649

Resultat före avskrivningar**529 191** **688 163***AVSKRIVNINGAR*

Avskrivning byggnader		-248 000	-248 000
Summa avskrivningar		- 248 000	- 248 000

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Avsättning till framtida underhåll		-250 000	-400 000
------------------------------------	--	----------	----------

Resultat före skatt**31 191** **40 163**

Årets skatt

0 0

ÅRETS RESULTAT**31 191** **40 163**

Brf Släggan 11 716418-0403

BALANSRÄKNING	Not	År 2019	År 2018
TILLGÅNGAR			
<i>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Likvida medel		3 325 919	2 901 359
Kundfordringar		300	0
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	5	-1 458	-3 554
Summa omsättningstillgångar		3 324 761	2 897 805
<i>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Byggnader	6	6 403 366	6 651 366
Mark		910 000	910 000
Summa anläggningstillgångar		7 313 366	7 561 366
SUMMA TILLGÅNGAR		10 638 127	10 459 171
SKULDER & EGET KAPITAL			
<i>KORTFRISTIGA SKULDER</i>			
Leverantörsskulder		117 686	102 643
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	7	133 790	104 299
Summa kortfristiga skulder		251 476	206 942
<i>LÅNGFRISTIGA SKULDER</i>			
Fastighetslån		4 863 800	5 010 568
Summa långfristiga skulder		4 863 800	5 010 568
<i>UNDERHÅLLSFONDER</i>			
Fond för framtida underhåll	8	3 230 000	2 980 000
Summa reserverat		3 230 000	2 980 000
<i>EGET KAPITAL</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	9	756 145	756 145
Upplåtelseavgifter		510 097	510 097
Summa bundet eget kapital		1 266 242	1 266 242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		221 111	221 111
Balanserat resultat	10	774 308	734 145
Årets resultat		31 191	40 163
Summa fritt eget kapital		1 026 609	995 419
SUMMA SKULDER OCH EK		10 638 127	10 459 171
Ställda panter för fastighetslån		13 000 000	13 000 000

Brf Släggan 11 716418-0403

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	Ar 2019	Ar 2018
Not 1 Reparationer		
Hiss	11 532	8 872
Tvättstuga	2 689	0
Lås och dörrar	3 583	2 250
Vattenskada	187 721	37 185
Ersättning vattenskada lgh 1303 Hornsgatan	-34 740	0
Reparation varmvatten	0	3 541
Reparation WC källaren	0	3 205
Reparation av trappdörr	2 097	0
Reparation av trappräcke	6 688	2 363
Summa reparationer	179 570	57 416
Not 2 Administration		
Föreningsavgift SBC	4 890	4 800
VISMA	2 598	2 448
Kontorsmaterial	1 207	1 048
Summa administrationskostnader	8 695	8 296
Not 3 Övriga kostnader		
Div förtäring städdagar och stämma	314	167
Styrelsemiddag	6 900	1 985
Ändringsavgift Bolagsverket	700	600
Avgift CornHem	9 008	8 842
Frakt och transport	1 680	1 651
Skadebesiktning vattenskada	0	3 459
Torsklåp	32 741	0
Fiber installation och löpande avgift	39 240	39 240
Juristkostnader	29 838	
Installation barnvagnsramp	0	10 000
Summa övriga kostnader	120 421	65 944
Not 4 Underhåll		
Serviceavtal hissar	8 058	7 821
Gården	8 128	3 337
Ventilationsarbete	0	31 268
Snöskottning samt takarbete	3 500	2 813
Klottersanering	5 888	105
Stamspolning	0	49 438
Installation fläkt på taket	0	10 499
Summa underhållskostnader	25 574	105 281

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

	Ar 2019	Ar 2018
Not 5 Förutbetalda kostn uppl intäkter		
Fastighetsskatt	-1 458	-3 554
Summa förutbet kost o uppl intäkter	- 1 458	- 3 554
Not 6 Byggnader		
Anskaffningsvärde	12 408 000	12 408 000
Avskrivet t o m föregående år	-5 756 634	-5 508 634
Årets avskrivning	-248 000	-248 000
Bokfört värde	6 403 366	6 651 366

Brf Släggan 11 716418-0403

forts. NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 7 Upplupna kostn o förutbet intäkter
Inbetalda avg hyror avseende januari
Upplupen Ränta
Summa uppl kostn förutbet intäkter

Ar 2019

125 558
8 232
133 790

Ar 2018

98 666
5 633
104 299

Not 8 Yttre reparationsfond
Avsatt t o m föregående år
Årets avsättning
Utnyttjat detta år
Bokfört värde

2 980 000
250 000
0
3 230 000

2 580 000
400 000
0
2 980 000

Not 9 Inbetalda insatser
Ingående balans

756 145

756 145

Bokfört värde

756 145

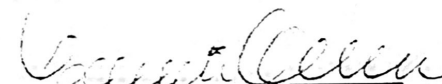
756 145

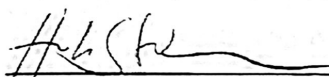
Not 10 Föregående års resultat
Balanserat resultat t o m föregående år
Föregående års resultat
Summa balanserat resultat

-734 145
-40 163
- 774 308

-726 674
-7 472
- 734 145

Stockholm 2020-

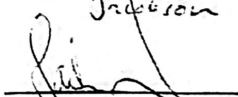

Carina Olsson


Henrik Stridsman


Dag Aspönd

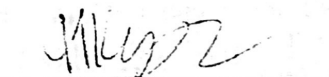

Anders Jakobsson
Jakobsson


Mohamed El Abed


Sauts Welker

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats 2020-


Birgitta Nilsson


Margareta Kristianson

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

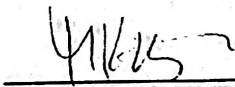
Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.
- att årets resultat behandlas enligt styrelsens förslag i årsredovisningen

Stockholm 2020 -


Birgitta Nilsson


Margareta Kristianson