
Årsredovisning

BRF Sländan 5
Org nr: 769607-4090

2018-01-01 – 2018-12-31



48

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor
Att bo i BRF
Nyckeltal



g

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sländan 5 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-05.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 585 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 923 m², vilket motsvarar 29 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sländan 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns två byggnader med 97 lägenheter uppförda. 96 bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt och 1 bostadslägenhet med hyresrätt samt en lokal (med garage) med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Norrtullsgatan 63 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa

gn

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
42	53	2	97

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler
1	1

Bostäder hyresrätt	37 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 574 m ²
Total bostadsarea	4 611 m ²
Lokaler hyresrätt	1 923 m ²
Total lokalarea	1 923 m ²

Årets taxeringsvärde	132 398 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 398 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 32,81 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Andersson & Johansson AB
Uppvärmning	AB Fortum Värme
Sophämtning	Hans Andersson Recycling
Brandskydd	Anticimex
Låneupphandling och bevakning	Finopti
Stamrensning och bevakning	Avloppsteknik
Hissunderhåll	Kone
Nytt hyresavtal	Freys/Limousineservice

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 186 tkr och planerat underhåll för 911 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	691 tkr
Huskropp utvändigt	220 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Helene Bolin	Ordförande	Stämman
Karin Upplander Ekman	Kassör	Stämman
Catharina Reichel	Ledamot	Stämman
Marco Aguilera	Ledamot	Stämman
Reza Tavakolinia	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Anton Johansson	Suppleant	Stämman
Gerd Lundberg	Suppleant	Stämman
Marika Nordström	Suppleant	Stämman

Revisorer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Deloitte, Sara Andersson	Auktoriserad revisor	Stämman

8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprustning av fastigheten

I år har vi inte gjort några stora övergripande upprustningar.

Fönstren blev besiktigade och klara under året och vi har gjort en OVK.

Vi fick en ny fin port på Dannemoragatan och nödbelysning som inte fungerade blev inhandlad och installerad på Norrtullsgatan.

Vi har haft vår årliga brandsyn där vi fick några nedslag som är åtgärdade under året.

Avloppsrensningen som vi aviserade genomfördes i januari 2018.

Vi lovade att genomföra en radonmätning tills denna stämma men har inte lyckats leva upp till det. Det skall dock beställas och genomföras snarast.

Övrigt som rör fastigheten

Vi har undersökt ventilationen i garaget och fått fastslaget att ventilationen är tillräcklig. Dock behövs det ett nytt styrsystem till aggregatet som skall beställas.

Det har återigen varit mycket problem med hissarna trots nytt serviceavtal och diskussioner pågår om eventuellt byte av operatör.

På grund av de många renoveringarna av lägenheter/bostadsrätter har vi tagit fram ordentliga underlag med regler för hur det får gå till före, under och efter renovering.

Lokalen på Dannemoragatan som vi sålde till Snickarglädje AB under 2017 har fått bygglov men väntar nu på omräkning av andelstal.

Vi har vid ett flertal tillfällen under året anlitat Veterankraft för bortforsling av skräp som ställts i gemensamma utrymmen. Det är oerhört viktigt ur brandskyddssynpunkt att alla respekterar att det inte är tillåtet att slänga skräp eller ställa saker i gemensamma utrymmen annat än på anvisad plats vilket har kommenterats av Anticimex i den årliga brandsynen. Denna bortforsling av skräp är dessutom en onödig kostnad för alla boende.

Vi hade en städdag med efterföljande grillning den 20/5.

Vi fick inte mindre än 18 nya medlemmar i föreningen under året.

Årsstämman

Stämman hölls den 2 maj 2018 klockan 18:00 i Nya verkstaden, Norrtullsgatan 12K.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 375	4 465	2 895	4 345	4 215
Resultat efter finansiella poster	-594	4	-1 547	256	-415
Soliditet %	78	78	78	78	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	608	608	608	609	576
Lån, kr/m ²	4 212	4 212	4 219	4 229	4 229

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Sj

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 193 754	19 454 834	1 830 980	-16 566 377	4 372
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 372	-4 372
Reservering underhållsfond			398 000	-398 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-911 084	911 084	
Årets resultat					-593 836
Vid årets slut	67 193 754	19 454 834	1 317 896	-16 048 921	-593 836

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-16 562 005
Årets resultat	-593 836
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-398 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	911 084
Summa	-16 642 758

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 16 642 758

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

gn

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 375 477	4 465 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	374 674	224 526
Summa rörelseintäkter		4 750 151	4 689 726
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 467 504	-2 357 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 216	-373 263
Personalkostnader	Not 6	-87 287	-79 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 185 175	-1 625 255
Summa rörelsekostnader		-5 130 182	-4 435 905
Rörelseresultat		-380 031	253 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	182	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-213 987	-249 476
Summa finansiella poster		-213 805	-249 449
Resultat efter finansiella poster		-593 836	4 372
Årets resultat		-593 836	4 372

g

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	86 629 505	87 803 513
Maskiner och Inventarier	Not 11	36 802	41 403
Summa materiella anläggningstillgångar		86 666 307	87 844 916
Summa anläggningstillgångar		86 666 307	87 844 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	21 547	3 694
Övriga fordringar	Not 13	72 335	74 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	143 923	141 864
Summa kortfristiga fordringar		237 805	220 027
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 701 074	1 707 640
Summa kortfristiga placeringar		1 701 074	1 707 640
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 927 517	3 031 945
Summa kassa och bank		2 927 517	3 031 945
Summa omsättningstillgångar		4 866 396	4 959 612
Summa tillgångar		91 532 703	92 804 528

8

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	86 648 588	86 648 588	
Fond för yttre underhåll	1 317 896	1 830 980	
Summa bundet eget kapital	87 966 484	88 479 568	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-16 048 922	-16 566 377	
Årets resultat	-593 836	4 372	
Summa fritt eget kapital	-16 642 758	-16 562 005	
Summa eget kapital	71 323 726	71 917 563	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 386 250	19 421 250
Summa långfristiga skulder		19 386 250	19 421 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 000	35 000
Leverantörsskulder	Not 18	342 237	275 728
Övriga skulder	Not 19	39 818	60 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	405 672	1 094 962
Summa kortfristiga skulder		822 727	1 465 715
Summa eget kapital och skulder		91 532 703	92 804 528

8

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

gr

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund och restpost	Linjär	120 år
Stammar värme	Linjär	30 år
Stammar vatten	Linjär	40 år
VVS, Panna/undercentral	Linjär	30 år
VVS, styr och värmepump	Linjär	20 år
Fasad	Linjär	45 år
Balkonger	Linjär	50 år
Fönster	Linjär	10 år
Dörrar	Linjär	44 år
Hiss, gejdrar och korg	Linjär	35 år
Hiss, maskin	Linjär	14 år
Ventilation, kanaler	Linjär	35 år
Ventilation, fläktar och apparater	Linjär	20 år
El, ledningar, kabelcentral	Linjär	30 år
El, apparater och svagström	Linjär	30 år
Tvättstugor	Linjär	20 år
Tvättstugor, maskiner	Linjär	9 år
Låssystem	Linjär	10 år
Tak	Linjär	45 år
Trapphus	Linjär	15 år
Garage	Linjär	118 år
Fönster	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 805 637	2 808 480
Hyror, bostäder	52 680	52 680
Hyror, lokaler	1 435 524	1 445 656
Bränsleavgifter, bostäder	0	110 763
Debiterad fastighetsskatt	81 636	47 621
Summa nettoomsättning	4 375 477	4 465 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	36 528	4 928
Fakturerade kostnader	1 800	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	336 346	219 056
Summa övriga rörelseintäkter	374 674	224 526

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-911 084	0
Reparationer	-186 390	-123 663
Självrisk	-45 500	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-223 669	-221 535
Arrendeavgifter	-1 056	-1 044
Försäkringspremier	-104 787	-106 249
Kabel- och digital-TV	-24 981	-25 425
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 533	-23 645
Serviceavtal	-9 807	-14 529
Obligatoriska besiktningar	-118 839	-14 538
Snö- och halkbekämpning	-7 867	-7 005
Förbrukningsinventarier	-6 666	-13 383
Vatten	-113 959	-104 810
Fastighetsel	-155 986	-151 308
Uppvärmning	-1 382 032	-1 404 722
Sophantering och återvinning	-84 547	-75 347
Förvaltningsarvode drift	-66 801	-70 658
Summa driftkostnader	-3 467 604	-2 357 861

8

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-229 174	-230 370
Arvode, yrkesrevisorer	-29 518	-26 000
Övriga förvaltningskostnader	-35 544	-18 869
Kreditupplysningar	-1 140	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 257	-7 690
Kontorsmateriel	0	-6 655
Medlems- och föreningsavgifter	-4 791	-4 997
Konsultarvoden	-25 310	-62 385
Bankkostnader	-3 730	-3 298
Advokat och rättegångskostnader	-14 125	-10 975
Övriga externa kostnader	-4 626	0
Summa övriga externa kostnader	-390 216	-373 263

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-63 700	-62 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 300	0
Sociala kostnader	-19 287	-17 227
Summa personalkostnader	-87 287	-79 527

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nedskrivningar av övriga omsättningstillgångar	-6 566	-446 646
Avskrivning Byggnader	-1 174 008	-1 174 008
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 601	-4 601
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 185 175	-1 625 255

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	182	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	182	27

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-213 987	-249 476
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-213 987	-249 476

S

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 929 431	66 502 896
Mark	30 120 212	30 120 212
	98 049 643	96 623 108
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 867 962
	0	1 867 962
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-441 427
	0	- 441 427
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 049 643	98 049 643
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 246 130	-9 072 122
	- 10 246 130	- 9 072 122
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 174 008	-1 174 008
	- 1 174 008	- 1 174 008
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 420 138	- 10 246 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 629 505	87 803 513
Varav		
Byggnader	56 509 293	57 683 301
Mark	30 120 212	30 120 212
Taxeringsvärden		
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	9 398 000	9 398 000
Totalt taxeringsvärde	132 398 000	132 398 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 800 000</i>	<i>48 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>83 598 000</i>	<i>83 598 000</i>

g

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner	55 206	55 206
	55 206	55 206
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 206	55 206
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-13 803	-9 202
	- 13 803	-9 202
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning maskiner	-4 601	-4 601
	- 18 404	-13 803
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 18 404	-13 803
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 802	41 403

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	180	3 100
Kundfordringar	21 367	594
	21 547	3 694

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	10 125	12 259
Skattekonto	62 210	62 210
	72 335	74 469

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 346	78 005
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 283	6 565
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 294	57 294
	143 923	141 864

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga placeringar	1 701 074	1 707 640
	1 701 074	1 707 640

sg

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	145 503	145 753
Företagskonto	1 167 403	1 337 042
Transaktionskonto	1 614 611	1 549 150
Summa kassa och bank	2 927 517	3 031 945

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	19 421 250	19 456 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 000	-35 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 386 250	19 421 250

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,29%	2018-09-30	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,29%	2019-10-01	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-09-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-09-30	1 481 250,00	0,00	15 000,00	1 466 250,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-09-30	1 975 000,00	0,00	20 000,00	1 955 000,00
SWEDBANK	3,62%	2020-11-11	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			19 456 250,00	0,00	35 000,00	19 421 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 35 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 140 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 246 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	342 237	275 728
Summa leverantörsskulder	342 237	275 728

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	38 678	60 146
Avräkning hyror och avgifter	1 140	-120
Summa övriga skulder	39 818	60 026

gr

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	22 218	16 363
Upplupna elkostnader	18 332	16 351
Upplupna värmekostnader	192 507	190 494
Upplupna kostnader för renhållning	3 992	2 571
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	612 209
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 622	236 974
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 672	1 094 962

Not 21 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

STHLM 2019-03-22

Ort och datum



Helene Bolin



Karin Upplander Ekman



Catharina Reichel



Marco Aguilera



Reza Tavakolinia

Vår revisions berättelse har lämnats 26/3- 2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sländan 5
organisationsnummer 769607-4090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sländan 5 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sländan 5 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 26 mars 2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

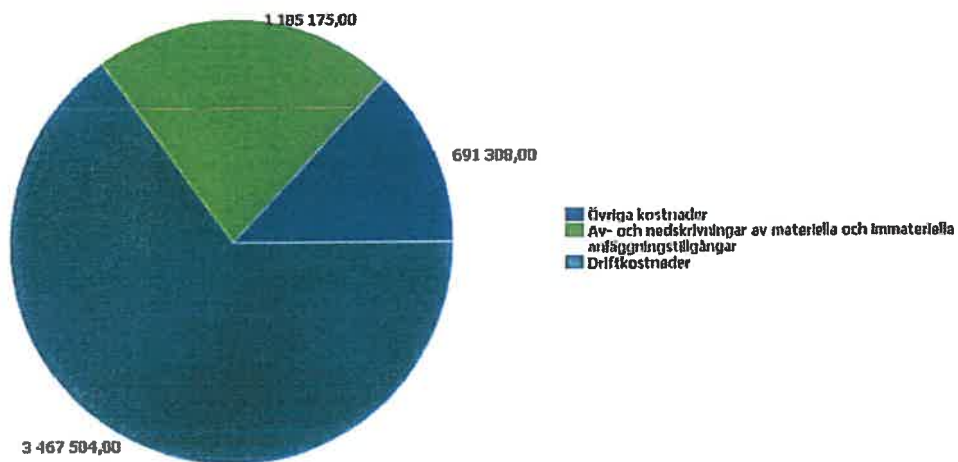
Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

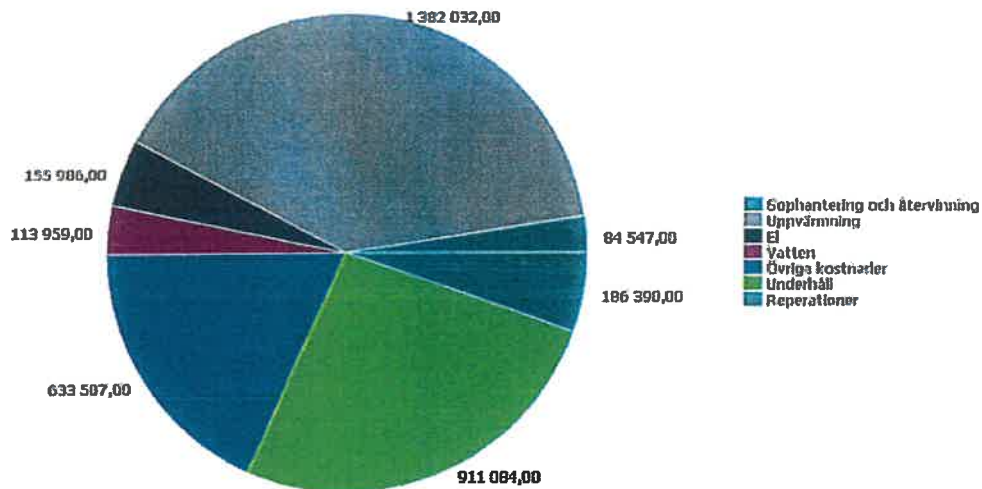
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 467 504	2 357 861
Övriga externa kostnader	390 216	373 263
Personalkostnader	87 287	79 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 185 175	1 625 255
Finansiella poster	213 805	249 449
Summa kostnader	5 343 987	4 685 354



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	23 533	23 645
Serviceavtal	9 807	14 529
Inre skötsel/städ, grund	66 801	56 790
Inre skötsel/städ, extra	0	9 368
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	93 026	0
Hissbesiktning	25 813	14 538
Snö- och halkbekämpning	7 867	7 005
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	17 493	7 955
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	2 918
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 744	1 108
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	16 062	1 977
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2 012	25 305
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	19 383	1 550
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2 843	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	36 589	22 012
Rep Installationer köpta tjänster El	4 375	13 950
Summa driftkostnader	3 467 504	2 357 861



BRF Sländan 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Sländan 5 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

