



Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen Slangen

Orgnr 714800-1667

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Ker', 'MF', 'SB', and '96'.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	2
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "ME", "OS", and "KAR".

Styrelsen för BRF Slagan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1959 fastigheten Slagan 1 i Sollentuna kommun.

Föreningens fastighet består av fyra längor med radhus i två våningar med totalt 42 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 4 830 kvm (räknat på 115 kvm).

Lägenhetsfördelning: 42 st lägenheter om vardera 4 rum och kök.

Taxeringsvärde: 103 446 0000 kr

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

Föreningen hade 69 medlemmar, varav 42 röstberättigade vid ingången av år 2021.

Föreningen hade 72 medlemmar, varav 42 röstberättigade vid utgången av år 2021.

Styrelse

Styrelsen har under tiden 1 januari – 26 maj 2021 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Andreas Bofjäll	Ordförande
Niklas Häggström	Vice ordförande
Sten Bäckström	Sekreterare
Åsa Selander	Kassör
Roger Karlsson	Ledamot

Suppleanter

Jesper Bergman
Gustav von der Lancken

Vid ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021 deltog 22 av 42 medlemmar varav 4 på plats och 18 via webbtjänsten Zoom. Ingen deltog genom fullmakt.

Stämman valde Rikard Bergman, Sten Bäckström och Mari Forsberg, alla till ledamöter, samt Mario Ingemann till suppleant. Mari Forsberg valdes till ordinarie föreningsstämma 2022, alla övriga till ordinarie föreningsstämma 2023. Efter årsstämman konstituerade styrelsen sig och har under tiden 15 juni 31 december 2021 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Andreas Bofjäll	Ordförande
Roger Karlsson	Vice ordförande
Sten Bäckström	Sekreterare
Rikard Bergman	Kassör
Mari Forsberg	Ledamot

Handwritten signatures and initials:
AS (Andreas Bofjäll)
SLB (Sten Bäckström)
MF (Mari Forsberg)
RI (Rikard Bergman)
GI (Gustav von der Lancken)

Suppleanter

Mario Ingeman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Andreas Bofjäll, Roger Karlsson, Sten Bäckström, Rikard Bergman och Mari Forsberg, två i förening.

Revisorer

Till revisor fram till ordinarie föreningsstämma 2022 valdes:

Mats Örtegren Auktoriserad revisor, LR Revision

Lars Karlander Ordinarie lekmannarevisor

Mia Häggström Suppleant till lekmannarevisor

Valberedning

Till valberedningen valdes Tobias Forsberg och Patrick Coan, båda valda till ordinarie föreningsstämma 2022.

Skönhetsråd

Emma Coan och Marie-Ann Werdler har utgjort föreningens skönhetsråd.

Styr- och planeringsinstrument

Styrelsen har som styr- och planeringsinstrument för den löpande ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltning och långsiktiga planeringen av föreningens verksamhet en arbetsordning, en verksamhetsplan för styrelsens arbete, underhållsplan för kommande planerat underhåll och investeringar samt en finansieringsplan. Nedan beskrivs styr- och planeringsinstrument översiktligt.

Styrelsens arbetsordning

Arbetsordningen är ett komplement till föreningens stadgar och bostadsrättslagen och beskriver hur styrelsens arbete ska bedrivas. Arbetsordningen beskriver former för styrelsens möten och arbetsfördelning inom styrelsen och de styrdokument som reglerar verksamheten. I arbetsordningen återfinns även de policyer som styrelsen antagit kring för finansiering/lån, arkivering, medlemskapsprövning, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt, godkännande av ombyggnad/renovering, medlemsinformation, upphandling och miljö. Arbetsordningen uppdateras årligen och antas av styrelsen inför det kommande verksamhetsåret.

Verksamhetsplan

Verksamhetsplanen är styrelsens övergripande styrdokument och innehåller prioriteringar för styrelsens förvaltning av fastigheten och föreningens verksamhet, samt målsättningar för den ekonomisk, tekniska, administrativa förvaltning och medlemsdemokratin. Planen uppdateras årligen och antas av styrelsen inför det kommande verksamhetsåret.

Underhållsplan

Underhållsplanen är det strategiska dokument som styrelsen använder för planering av kända underhållsåtgärder. Styrelsens målsättning med underhållsplanen är att erhålla en lång teknisk livslängd på föreningens byggnader och inventarier, samt att underhållskostnader ska ske till en känd ekonomisk kostnad för föreningens medlemmar. För det planerade underhållet avsätts årligen ekonomiska medel till föreningens underhållsfond. Underhållsplanen uppdateras årligen, där den årliga statusbedömningen av föreningens fastigheter utgör en viktig bedömningsgrund. En ny underhållsplan antogs under 2019.

Finansieringsplan

Föreningens finansieringsplan visar hur föreningens ekonomi kommer att utvecklas under en längre

tidsperiod. Av finansieringsplanen framgår kända och antagna kostnader för planerat underhåll enligt underhållsplanen och beräknad utveckling för löpande drift- och förvaltningskostnader.

Händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden. För att minska belastningen på de ordinarie styrelsemedlemmarna och samtidigt göra suppleanterna mer delaktiga har dessa, precis som föregående år aktivt och löpande deltagit i styrelsearbetet.

Principer för arvodering har beslutats av ordinarie föreningsstämma 2021. Till ordförande utgår ett årligt arvode om 10% av ett prisbasbelopp (4 760 kr) inklusive sociala avgifter och till kassören 5% av ett prisbasbelopp (2 380 kr) inklusive sociala avgifter. Styrelsens ordinarie ledamöter och suppleanter har därutöver att disponera 40 460 kr för en gemensam middag där även respektive till styrelsens ledamöter och suppleanter fått delta.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring som ingår i den försäkring som är tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Administrativ förvaltning

Året har varit ett relativt normalt år vad gäller de administrativa processerna och har fortlöpt enligt plan.

Information till medlemmar sköts genom en kombination hemsida, nyhetsbrev, sms och utdelning av lappar.

Ekonomisk förvaltning

Avgiften höjdes senast vid årsskiftet 2019/2020 med 215 kr, motsvarande 5%, i linje med styrelsens plan för avgiftsutvecklingen. Styrelsen höjde inte avgiften vid årsskiftet 2021/2022.

Storholmen Förvaltning har under 2021 fortsatt varit vår ekonomiska förvaltare

Teknisk förvaltning

Under sommaren 2021 sa BK Fastighetsservice upp avtalet för föreningens fastighetsskötsel samt jouravtal. Styrelsen valde efter att ha undersökt andra förvaltare att skriva nytt fastighetsskötsel samt jouravtal med Renew Service AB.

Extern projektledning

Styrelsen har använt sig av extern projektledning från Sveriges Bostadsrättscentrum för att hjälpa till med planeringen kring renoveringen av garageplanstaket. Extern projektledning både avlastar styrelsen och leder förhoppningsvis till ett bättre slutresultat då styrelsen inte alltid har kompetens inom varje område.

Framtida utveckling

Planerat underhåll 2022

Av underhållsplanen framgår att nedanstående underhåll bör genomföras under 2022.

Stamreglerventiler	ca 420 000 kr
Radioventiler	ca 231 000 kr



Styrelsen har under 2021 startat ett projekt för att bestämma hur carportområdet ska renoveras där extern projektledning tagits in. Garageplanstaket skulle ses över under 2020 men den initiala bedömningen var att det var ett för stort projekt för att kunna genomföras under året.

Avgiftsutveckling

Här redovisas avgiftsutvecklingen enligt styrelsens planering. Planeringen ses över årligen av styrelsen, senast under 2021, och sträcker sig i dagsläget fram till 2022. Notera dock att styrelsen inte valde att höja avgiften vid årsskiftet 2021/2022.

2022 5 %

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen synliggör föreningens totala förbrukning av fjärrvärme, vatten och avlopp, hushållsavfall samt elförbrukning för gemensamma ytor och motorvärmare.

Fjärrvärme köps av Sollentuna Energi. Sollentuna Energi klimatkompenserar för de utsläpp av koldioxid fjärrvärmeleveranserna ger upphov till.

El till fastighetsgemensamma utrymmen och energiförbrukning för motorvärmare köps av Sollentuna Energi. Elen består till 100 procent av förnybar el från vattenkraft.

Inom föreningen finns återvinning av plast-, pappers-, glas- och metallförpackningar, papper samt el och textil. Därutöver har föreningen också särskilda kärl för trädgårdsavfall. Den utökade sorteringen som infördes i samband med att nuvarande soprum uppfördes har bidragit till att hålla nere mängden övrigt avfall.

K-regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk.

Styrelsen har beslutat att för närvarande använda K2-regelverket för att längre fram, om det blir aktuellt, kunna byta till K3-regelverket. Redovisningen enligt K2-regelverket innebär att underhållsåtgärder bokförs som direkta kostnader det år de utförs och skrivs inte av under livslängden. Detta innebär att vid omfattande underhållsåtgärder får föreningen ta hela kostnaden vid ett tillfälle vilket redovisas som en förlust. Denna förlust återfinns därefter som ett negativt kapital i balansräkningen. I takt med att föreningen amorterar av lånen kommer det egna kapitalet återigen att bli större.

 sb

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 441	2 425	2 298	2 246	2 248
Resultat efter finansiella poster	480	-1 997	-891	453	355
Soliditet (%)	-104,8	-111,6	-79,0	-47,8	-61,0
Årsavgifter/kvm boyta (kr)	471	471	449	438	438
Lån/kvm boyta (kr)	1 907	2 001	1 599	1 498	1 506
Räntekostnader/kvm boyta (kr)	20	22	22	26	27
Driftkostnader/kvm boyta (kr)	333	202	216	164	169
Underhålls- och reparationskostnader/kvm boyta	29	521	238	27	33
Avskrivningar/kvm boyta	24	24	24	26	26
Avsättning underhållsfond/kvm boyta	51	51	33	33	33

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 830 kvm boyta.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Förändring av eget kapital						
Belopp vid årets ingång	941 200	4 151	244 944	-4 542 584	-1 997 413	- 5 349 702
Avsättning yttre Underhållsfond			244 944	-244 944		0
lanspråktagen yttre underhållsfond						
Disposition av föregående års resultat				-1 997 413	1 997 413	0
Årets resultat					480 221	480 221
Belopp vid årets utgång	941 200	4 151	489 888	-6 784 941	480 221	-4 869 481

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

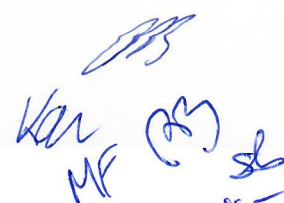
Balanserat resultat	-6 784 940
Årets resultat	480 221
	-6 304 719

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	310 338
I ny räkning överföres	-6 615 057
	-6 304 719

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 441 378	2 424 504
Övriga rörelseintäkter		0	52 000
Summa rörelseintäkter		2 441 378	2 476 504
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 740 657	-4 243 223
Arvoden och personalkostnader	3	-7 140	-6 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 480	-116 864
Summa rörelsekostnader		-1 863 277	-4 366 968
Rörelseresultat		578 101	-1 890 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 893	-106 956
Summa finansiella poster		-97 880	-106 949
Resultat efter finansiella poster		480 221	-1 997 413
Resultat före skatt		480 221	-1 997 413
Årets resultat		480 221	-1 997 413



BRF Slagan
Org.nr 714800-1667

7 (12)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 026 162	3 127 185
Inventarier, verktyg och installationer	5	172 104	186 561
Summa materiella anläggningstillgångar		3 198 266	3 313 746
Summa anläggningstillgångar		3 198 266	3 313 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		488	488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 349	65 763
Summa kortfristiga fordringar		69 837	66 251
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 375 788	1 413 817
Summa kassa och bank		1 375 788	1 413 817
Summa omsättningstillgångar		1 445 625	1 480 068
SUMMA TILLGÅNGAR		4 643 891	4 793 814


KIR MF SB
CM
74

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		941 200	941 200
Reservfond		4 151	4 151
Fond för yttre underhåll		489 888	244 944
Summa bundet eget kapital		1 435 239	1 190 295
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 784 940	-4 542 584
Årets resultat		480 221	-1 997 413
Summa fritt eget kapital		-6 304 719	-6 539 997
Summa eget kapital		-4 869 480	-5 349 702
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	6 051 212	5 973 968
Summa långfristiga skulder		6 051 212	5 973 968
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	6, 7	3 159 128	3 692 896
Leverantörsskulder		48 239	149 683
Skatteskulder		27 172	19 822
Övriga skulder		1 309	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 311	307 147
Summa kortfristiga skulder		3 462 159	4 169 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 643 891	4 793 814

Handwritten signatures and initials: HB, SB, HB, HF, and others.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider i %:

Byggnader 0,5 %

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader	106 438	125 520
Reparationer	68 349	25 183
Planerat underhåll	70 050	2 489 565
Fastighetsel	59 929	38 361
Fjärrvärme	459 267	393 481
Vatten	128 445	144 089
Sophämtning	105 597	114 187
Fastighetsförsäkring	165 604	157 694
Kabel-TV	48 024	46 105
Förvaltningsarvode ekonomi	50 588	53 220
Förvaltningsarvode beställningar	21 086	15 151
Projektarvoden	0	175 000
Skadebesiktning	23 264	0
Fastighetsavgift	358 008	350 658
Övriga kostnader	76 007	115 009
	1 740 656	4 243 223

Handwritten signatures and initials: *MF*, *sb*, *HF*, *RF*.

Not 3 Arvoden och personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	4 897	4 996
Sociala avgifter	2 243	1 885
	7 140	6 881

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 464 189	5 464 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 464 189	5 464 189
Ingående avskrivningar	-2 337 004	-2 235 981
Årets avskrivningar	-101 023	-101 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 438 027	-2 337 004
Utgående redovisat värde	3 026 162	3 127 185

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	479 661	479 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 661	479 661
Ingående avskrivningar	-293 100	-277 259
Årets avskrivningar	-14 457	-15 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 557	-293 100
Utgående redovisat värde	172 104	186 561

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	1,99	2022-04-30	419 336	423 968
Handelsbanken	1,00	2024-09-30	1 440 000	1 455 000
Handelsbanken	0,96	2026-09-30	1 455 000	1 470 000
Handelsbanken	0,79	2023-10-30	581 212	587 528
Handelsbanken	1,00	2022-01-07	374 776	374 776
Handelsbanken	0,90	2021-02-15	0	239 668
Handelsbanken	0,90	2022-02-17	445 016	585 924
Handelsbanken	0,68	2022-09-30	1 485 000	1 500 000
Handelsbanken	1,00	2022-01-14	435 000	435 000
Handelsbanken	1,15	2024-07-30	600 000	600 000
Handelsbanken	1,09	2025-09-01	1 975 000	1 995 000
			9 210 340	9 666 864
Varav amorteras under nästkommande år			-81 800	-50 224

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 685 000	9 685 000
	9 685 000	9 685 000

[Handwritten signatures and initials]

Sollentuna 2022-04-25



Andreas Bofjäll
Ordförande



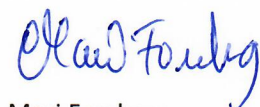
Rikard Bergman



Roger Karlsson



Sten Bäckström



Mari Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-28



Mats Örtegren
Auktoriserad revisor



Lars Karlander
Lekmannarevisor