

Årsredovisning
för
BRF Slangen i Norrköping
(725000-3683)

Räkenskapsåret
210701 - 220630

Spara din årsredovisning. Den behövs vid försäljning och vid kontakt med banker



Styrelsen för Brf Slagan i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter årsstämma		Utsedd av	Vald t.o.m.
Lennart Stenberg	Ordförande	Stämman	2022
Birgitta Larsson	Vice ordförande	Stämman	2022
Claes Bengtsson	Sekreterare	Stämman	2022
Gudrun Eriksson	Ledamot	Stämman	2023
Kjell Rohndal	Ledamot	Stämman	2023

Styrelsesuppleanter

Bo Svensson	Stämman	2023
Björn Andersson	Stämman	2022

Ordinarie revisor

Anders Lindström	Stämman
------------------	---------

Revisorsuppleant

Margaretha Styrlin	Stämman
--------------------	---------

Valberedningen

Mikael Johansson (sammankallande)	Stämman
Berit Bäck	Stämman
Karin Gustavsson	Stämman

I tur att avgå är ledmöterna Lennart Stenberg, Birgitta Larsson och Claes Bengtsson samt suppleant Björn Andersson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

CB

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Slagan 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 129 lägenheter uppförda 1958-1959. Fastighetens adress är Rösgången 37, 41 och 45 i Norrköping. Föreningen äger en av dessa lägenheter som medlemmarna kan utnyttja som övernattningslägenhet samt en möteslokal.

Tomträttsavtalet med Norrköpings Kommun löper från 2018-01-01 till 2037-12-31 och den årliga avgiften är på 518 700 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
21	27	54	24	3

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	31	43

Total bostadsarea: 8396 kvm

Total lokalarea: 228 kvm

Årest taxeringsvärde: 104 474 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 104 096 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Thorell Revision biträder styrelsen med föreningsförvaltning fr.o.m. januari 2019.

CB

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 105 tkr och planerat underhåll för 127 tkr.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 215 tkr för verksamhetsåret 2022/2023. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 260 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll/standardförbättringar.

Utförda

Ventilationskontroll samt rensning	2022	Totalkostnad 120 tkr
Byte av torkenheter i torkrum	2022	Totalkostnad 127 tkr
Porttelefonsystem	2021	Totalkostnad 393 tkr
Värmepump och värmeåtervinning	2020	Totalkostnad 557 tkr
Cykelgarage	2020	Totalkostnad 127 tkr
Breddning av garageplatser	2019	Totalkostnad 220 tkr
Byte av ventilationsfläktar	2019	Totalkostnad 263 tkr
Joniseringsanläggning tvättstuga 41:an	2020	Totalkostnad 137 tkr
Ventilationsanläggning motionsrum	2020	Totalkostnad 75 tkr
Byte av rännal åst öst 41:an	2019	Totalkostnad 147 tkr
Ny dekorsten utanför entreér	2019	Totalkostnad 25 tkr
Ombyggnad av stolplyktor till LED	2019	Totalkostnad 15 tkr
Underhåll trapphus 37, 41 och 45	2017	Totalkostnad 78 tkr
Spolning av kökavlopp 37, 41 och 45	2017	Totalkostnad 82 tkr
Underhåll av tappvattensystem	2017	Totalkostnad 98 tkr
Värmepumpar	2017	Totalkostnad 4 229 tkr
Byte av rännal åst väst 41:an	2016	Totalkostnad 103 tkr
Bastu, motionsrum	2016	Totalkostnad 153 tkr
Tvättstugeutrustning	2016	Totalkostnad 42 tkr
Solpaneler	2016	Totalkostnad 1 073 tkr
Byte låscylinrar	2015	Totalkostnad 151 tkr
Byte av armaturer	2015	Totalkostnad 116 tkr
Byte av rännal	2015	Totalkostnad 98 tkr
Målning	2015	Totalkostnad 425 tkr
Värme	2014	Totalkostnad 154 tkr
IMD gemensam el	2012	Totalkostnad 430 tkr
Miljöhus	2011	Totalkostnad 708 tkr
Garage- och p-plats	2010	Totalkostnad 170 tkr

Planerade

Avjoniseringsanl. i tvättstuga 37&45	2022	Beräknad kostnad 276 tkr
Laddningsuttag för elbilar	2022	Beräknad kostnad 100 tkr
Byte av del av rännal 45:an	2023	Beräknad kostnad 100 tkr
Byte av armaturer på vind, 45:an	2023	Beräknad kostnad 15 tkr

Styrelsen beräknar att kostnad för ovan underhållsåtgärd i sin helhet ska täckas av underhållsfonden.

CB

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars 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 beskattas som ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

Solcellsanläggningar har installerats på samtliga fastigheter, Rösgången 37, 41 och 45 under 2016 i syfte att minska elkostnader. Investeringen beräknas betala sig inom en tioårsperiod.

Bergvärmeanläggning har installerats under 2017 och togs i drift under januari 2018 i syfte att minska värmekostnaden. Investeringen beräknas betala sig inom en tioårsperiod.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 november 2021. Styrelsen har utöver detta hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 179 (2022-06-30)

Ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Årets resultat efter fondförändring är bättre då vi haft mindre reparationer än förväntat.

Då vi bytt konteringssystem ser årets resultat bättre ut än vad det är.

Lånet i Handelsbanken ska den 1/12 sättas om och vi ska även amortera.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2,76%. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2021/2022 uppgår i genomsnitt till 481 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraksdatum har under verksamhetsåret 7 st överlåtelse skett (föregående år 13 st.)

128 av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet ägs av föreningen och nyttjas som övernattningslägenhet samt möteslokal.

CP

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Thorell Revision

Fräsch & Fint

Nordisk Hiss

Briljant ekonomisystem

HSB

Tele 2

Ekonomisk förvaltning

Städning/renhållning

Hiss underhåll

Ekonomisystem

Snö- & halkbekämpning

Kabel-Tv

Flerårsöversikt (Tkr)

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	4 858	4 742	4 850	4 862
Resultat efter finansiella poster	505	324	260	334
Soliditet (%)	39	37	37	36

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	476 786	5 583 647	4 183 076	324 409	10 567 918
Avsättning till underhållsfond		260 000	-260 000		0
Ianspråkstagande av underhållsfond		-127 000	127 000		0
			324 409	-324 409	0
Årets resultat				504 853	504 853
Belopp vid årets utgång	476 786	5 716 647	4 374 485	504 853	11 072 771

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 507 484
Årets resultat före fondändring	-504 853
Årets fondavsättning	260 000
årets vinst	504 853
	4 767 484

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	260 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-127 000
i ny räkning överföres	4 634 484
	4 767 484

CB

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	4 858 187	4 741 689
Övriga rörelseintäkter	2	108 675	24 550
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 966 862	4 766 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 770 066	-2 833 392
Övriga externa kostnader		-580 036	-550 312
Personalkostnader	4	-154 682	-195 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-757 903	-718 662
Summa rörelsekostnader		-4 262 687	-4 297 618
Rörelseresultat		704 175	468 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-17 539	58 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 783	-202 543
Summa finansiella poster		-199 322	-144 212
Resultat efter finansiella poster		504 853	324 409
Resultat före skatt		504 853	324 409
Årets resultat		504 853	324 409

CB

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

20 239 849

20 743 579

Byggnadsinventarier

6

1 523 229

1 257 625

Summa materiella anläggningstillgångar

21 763 078

22 001 204

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

340 000

340 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

340 000

340 000

Summa anläggningstillgångar

22 103 078

22 341 204

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

879 196

1 045 089

Övriga fordringar

37 288

195 701

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

269 806

295 495

Summa kortfristiga fordringar

1 186 290

1 536 285

Kassa och bank

Kassa och bank

5 004 178

4 343 021

Summa kassa och bank

5 004 178

4 343 021

Summa omsättningstillgångar

6 190 468

5 879 306

SUMMA TILLGÅNGAR

28 293 546

28 220 510

CB

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 060 433

5 945 433

Summa bundet eget kapital

6 060 433

5 945 433

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 507 484

4 298 075

Årets resultat

504 853

324 409

Summa fritt eget kapital

5 012 337

4 622 484

Summa eget kapital

11 072 770

10 567 917

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

15 308 482

15 558 758

Summa långfristiga skulder

15 308 482

15 558 758

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

250 276

253 452

Leverantörsskulder

263 646

166 425

Skatteskulder

2 962

195 171

Övriga skulder

121 752

39 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 273 658

1 439 578

Summa kortfristiga skulder

1 912 294

2 093 835

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 293 546

28 220 510

CB

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	30 år
Solceller och bergvärme	20 år
Porttelefonsystem	20 år
Inventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	-4 028 252	-4 016 611
Hyra övernattningslägenhet	-11 400	-1 104
Hyror lokaler	-61 431	-93 330
Hyror garage och parkeringsplatser	-190 125	-173 000
Debiterade elavgifter	-281 110	-173 387
Kabel-Tv avgifter	-283 790	-280 762
Övriga sidointäkter	-2 079	-3 495
	-4 858 187	-4 741 689

Not 2 Övriga Förvaltningsintäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ersättning elproduktion	20 673	11 550
Övriga rörelseintäkter	88 002	13 000
	108 675	24 550

4B

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Städ	77 895	72 731
Hiss	16 872	97 779
Snö- och halkbekämpning	26 383	29 546
Tvättmedel	70 331	50 830
Reparation gemensamma utrymmen	100 546	83 714
Planerat underhåll	90 913	133 195
Vatten/avlopp	213 291	272 252
EL	230 586	240 358
Fönster	0	3 669
Port och dörrar	5 969	4 894
Gräsytor	129	0
Planteringsytor	7 500	1 658
Övriga markytor	47 168	31 792
Fastighetsel/Fastighetsav	133 812	110 941
Värme	571 440	553 093
Sophämtning	169 574	112 539
Fastighetsförsäkring	82 787	78 300
Tomträttsavgäld	518 700	518 700
Kabel-Tv	351 374	346 232
Systematiskt brandskydd	1 303	33 460
Obligatorisk besiktning	38 211	3 250
Målning	0	1 193
Tvättstugeutrustning	0	1 775
Ventilation	0	40 000
Larmsystem	15 281	11 391
Trapphus/entreér	0	100
	2 770 065	2 833 392

CB

Not 4 Personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Löner kollektivanställda	13 090	51 462
Semesterlön kollektivanställd	1 596	2 250
Förändring semesterlöneskuld	-7 769	3 806
Kontanta extraersättningar	44 450	55 900
Styrelsearvode	95 500	63 500
Skattefri bilersättning	0	357
Övriga kostnadsersättningar/förmåner	-793	0
Arbetsgivaravgift 31,42%	2 046	313
Arbetsgivaravgifter semesterlöneskuld	0	389
Avgifter 16,36%	6 563	17 275
	154 683	195 252

Not 5 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	39 945 628	39 945 628
Inköp	126 988	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 072 616	39 945 628
Ingående avskrivningar	-19 202 049	-18 575 565
Årets avskrivningar	-630 718	-626 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 832 767	-19 202 049
Utgående redovisat värde	20 239 849	20 743 579

CB

Not 6 Byggnadsinventarier

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 613 729	965 832
Inköp	392 789	647 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 006 518	1 613 729
Ingående avskrivningar	-356 104	-263 926
Årets avskrivningar	-127 185	-92 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-483 289	-356 104
Utgående redovisat värde	1 523 229	1 257 625

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	340 000	340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 000	340 000
Utgående redovisat värde	340 000	340 000

Not 8 Långfristiga skulder

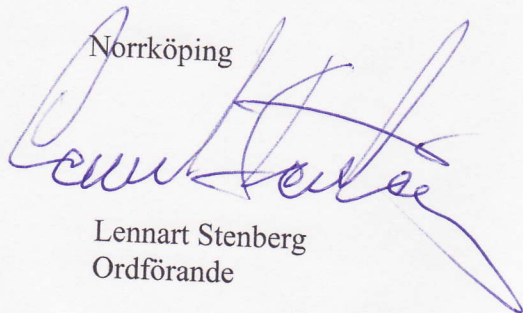
	2022-06-30	2021-06-30
Handelsbanken Stadshypotek AB	15 308 482	15 558 758
	15 308 482	15 558 758

Not 9 Ställda säkerheter

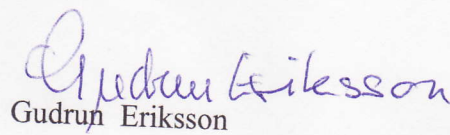
	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	33 296 000	33 296 000
	33 296 000	33 296 000

CB

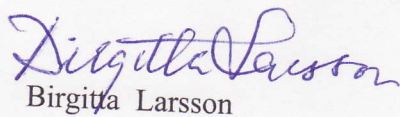
Norrköping



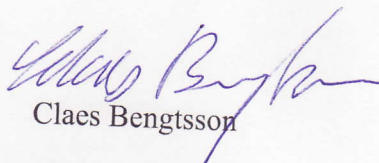
Lennart Stenberg
Ordförande



Gudrun Eriksson



Birgitta Larsson

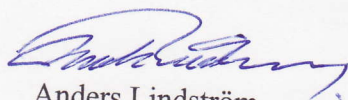


Claes Bengtsson



Kjell Rondahl

Min revisionsberättelse har lämnats



Anders Lindström
Revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2021 - 2022

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Slagan i Norrköping med org.nr. 725000-3683 för verksamhetsåret 20210701 - 20220630. Det är styrelsens som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring samt upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och årsredovisningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar, bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den4/10 2022.....



Anders Lindström
Föreningsvald revisor
Tel: 070 – 572 63 06