
Årsredovisning

BRF SLÄGGAN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716401-9619

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8 |



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SLÄGGAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | |
|----------------------|-----------------|
| Hans Arnelind | Ordförande |
| Roger Persson | Vice ordförande |
| Avgår Susann Dahl | Sekreterare |
| 6 nov Robert Larsson | Sekreterare |
| Mariette Simonato | Kassör |
| Anne-Maith Persson | Ledamot |

Styrelsesuppleanter

Gunnar Klingensjö

Robert Larsson

I tur att avgå är ledamöterna Robert Larsson och Mariette Simonato samt suppleanterna Gunnar Klingensjö.

Ordinarie revisorer

| | |
|---------------|-----------------------------|
| Johan Franzén | Föreningsrevisor |
| KPMG AB | Auktoriserat revisionsbolag |

Valberedning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Kerstin Gustafsson | Sammanställande |
| Inger Möller | |
| Krister Nilsson | |

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordförande och vice ordförande i förening. Som reserv för någon av dessa är styrelsens kassör.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Släggan 30 i Eskilstuna kommun med därpå uppförda byggnader med 41 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Lohegatan 1 A-C samt Lohegatan 3 och 5 i Eskilstuna.

Lägenhetsfördelning:

| | | |
|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 9 | 18 | 14 |

Dessutom tillkommer:

| | |
|---------|-----------|
| Carport | P-platser |
| 25 | 14 |

| | |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 4 815 kvm |
| Total bostadsarea: | 3 634 kvm |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 27 500 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 27 100 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Eskilstuna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 275 tkr , bland annat målning av fönster och balkongdörrar samt byggnation av nytt staket kring lekplats, förstärkning av köksfönster i radhusen för förebyggande av inbrott samt förbättringslagning av asfaltsytor.

Underhållsplan

En underhållsplan finns upprättad. Rekommenderade åtgärder enligt den är bland annat lagning av fogar och sprickor i fasad .

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 59 (2013-12-31)

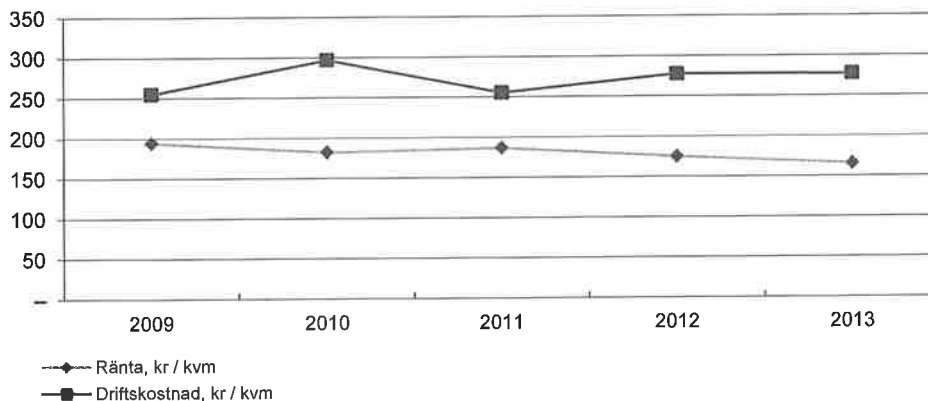
På extra stämman den 18 sep 2013 bestämdes att avskaffa avsättning till inre reparationsfonden , från 2014-01-01 , detta innebär att inestående medel återbetalas till respektive medlem.

Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar är lägre än föregående år. Större positiva avvikelser avser lägre kostnader för reparationer samt räntor.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 2 566 | 2 482 | 2 467 | 2 445 | 2 428 |
| Årets resultat | 134 | 287 | 124 | 110 | - 48 |
| Balansslutning | 18 470 | 18 568 | 18 469 | 18 581 | 18 611 |
| Soliditet % | 8% | 7% | 6% | 5% | 4% |
| Likviditet % | 272% | 236% | 192% | 164% | 148% |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0,08% | 0,13% | 0,22% | 0,20% | 0,18% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 688 | 668 | 668 | 662 | 661 |
| Drifstkostnad, kr / kvm | 277 | 278 | 255 | 297 | 255 |
| Ränta, kr / kvm | 166 | 175 | 187 | 182 | 194 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 253 | 246 | 163 | 115 | 74 |
| Lån, kr / kvm | 4 492 | 4 538 | 4 580 | 4 627 | 4 671 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 689 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

| | |
|---------------------------|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning, fastighetsteknik, skötsel och städ |
| Schneider Electric AB | Serviceavtal undercentral |
| Kone Hiss AB | Serviceavtal hissar |
| SOS Alarm | Driftlarm |
| Bild at se AB | Leverans kabel-tv |
| AT Installation | Service kabel-tv |
| Eskilstuna kommun | Gångbanerenhållning |
| Eskilstuna Energi & Miljö | El, fjärrvärme, sophämtning |
| Telia | Telefonabonnemang |
| Maskinringen Sörmland | Snöröjning |
| Kyl & Tvättservice | Serviceavtal tvättstugeutrustning |

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 2 899 |
| Årets resultat före fondförändring | 133 649 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -300 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 274 597 |
| Summa överskott | <u>111 145</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------|---------|
| Att balansera i ny räkning | 111 145 |
|----------------------------|---------|

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 517 794 | 2 445 388 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 2 000 | - 3 247 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 50 620 | 39 413 |
| | | <u>2 566 414</u> | <u>2 481 554</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | | - 124 684 | - 167 205 |
| Planerat underhåll | | - 274 597 | - |
| Fastighetsavgift/skatt | 4 | - 89 260 | - 94 065 |
| Driftkostnader | 5 | -1 008 433 | -1 009 365 |
| Övriga kostnader | 6 | - 26 953 | - 13 240 |
| Personalkostnader | 7 | - 53 768 | - 47 683 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | - 271 324 | - 250 878 |
| | | <u>-1 849 019</u> | <u>-1 582 435</u> |
| Rörelseresultat | | 717 395 | 899 119 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 9 | 19 878 | 24 834 |
| Räntekostnader och liknande poster | 10 | - 603 625 | - 637 144 |
| | | <u>- 583 747</u> | <u>- 612 310</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 133 649 | 286 808 |
| Årets resultat | | 133 649 | 286 808 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 300 000 | - 300 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 274 597 | - |
| Förändring av underhållsfond | | - 25 403 | - 300 000 |
| Resultat efter fondförändring | | 108 246 | - 13 192 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 16 210 676 | 16 482 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 210 676 | 16 482 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | — | 50 |
| Skattefordringar | | 12 704 | — |
| Övriga fordringar | 12 | 3 097 | 27 790 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 53 394 | 50 905 |
| | | <u>69 195</u> | <u>78 745</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 14 | 700 000 | 500 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Handkassa | | 1 017 | 2 748 |
| Bankmedel | 15 | 965 354 | 951 739 |
| Avräkning med Swedbank | | 523 453 | 553 250 |
| | | <u>1 489 824</u> | <u>1 507 737</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 259 019 | 2 086 482 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 469 695 | 18 568 482 |

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------|-----|------------|------------|
|-------------|-----|------------|------------|

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|----------------------------|----|------------------|------------------|
| Eget kapital | 16 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 455 500 | 455 500 |
| Underhållsfond | | 918 988 | 893 585 |
| | | <u>1 374 488</u> | <u>1 349 085</u> |

| | | | |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 899 | 16 091 |
| Årets resultat | | 133 649 | 286 808 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 300 000 | - 300 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 274 597 | - |
| | | <u>111 145</u> | <u>2 899</u> |
| Summa eget kapital | | 1 485 632 | 1 351 984 |

| | | | |
|-----------------------------|----|------------|------------|
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 17 | 16 154 237 | 16 332 703 |

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 17 | 170 684 | 160 202 |
| Leverantörsskulder | | 106 540 | 113 371 |
| Skatteskulder | | - | 312 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | | 228 277 | 260 274 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 324 324 | 349 636 |
| | | <u>829 826</u> | <u>883 795</u> |
| Summa skulder | | 16 984 063 | 17 216 498 |

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 469 695 | 18 568 482 |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 18 993 000 | 18 993 000 |

| | | | |
|----------------------------|--|------|------|
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |
|----------------------------|--|------|------|

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 15 855 347 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år |
|----------------------------------|------------------|----------|
| Byggnader | Progressiv | 50 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 500 994 | 2 428 148 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond | - 54 000 | - 54 000 |
| Hyror, p-platser | 70 800 | 71 240 |
| | <u>2 517 794</u> | <u>2 445 388</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 2 000 | - 3 247 |
| | <u>- 2 000</u> | <u>- 3 247</u> |

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|------------------------|---------------|---------------|
| Kabel-tv-avgifter | 36 900 | 36 900 |
| Öresutjämning | - 26 | - 56 |
| Övriga intäkter | 2 212 | 2 409 |
| Inkassoinkäkter | 160 | 160 |
| Övriga rörelseintäkter | 11 374 | - |
| | <u>50 620</u> | <u>39 413</u> |

Not 4 Fastighetsavgift/skatt

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt | 89 260 | 94 065 |
| varav hyreshus 37 510 kr, småhus 51 750 kr | <u>89 260</u> | <u>94 065</u> |

Not 5 Driftkostnader

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Företagsförsäkring | 33 780 | 32 956 |
| Förvaltningsarvode | 262 236 | 253 556 |
| Kabel-TV | 53 000 | 52 337 |
| Juridiska kostnader | 200 | 1 735 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 7 225 | 8 075 |
| Övriga förvaltningskostnader | 900 | — |
| Fastighetsskötsel | 658 | 47 983 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 621 | — |
| Obligatoriska besiktningar undercentral , hiss | 41 099 | — |
| Bevakningskostnader Driftlarm | 3 450 | — |
| Snö- och halkbekämpning | 41 907 | 45 223 |
| Förbrukningsmateriel | 10 717 | 13 104 |
| Fordons- och maskinkostnader | — | 455 |
| Vatten | 119 031 | 116 600 |
| EJ | 65 459 | 67 934 |
| Uppvärmning | 310 786 | 319 015 |
| Sophantering och återvinning | 57 364 | 50 392 |
| | <u>1 008 433</u> | <u>1 009 365</u> |

Not 6 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysningar | 375 | 750 |
| Aktivitet medlemmar | 6 788 | 1 356 |
| Kontorsmateriel | 3 848 | 2 971 |
| Telefon och porto | 7 223 | 7 263 |
| Övriga externa kostnader | 8 719 | 900 |
| | <u>26 953</u> | <u>13 240</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 39 250 | 34 500 |
| Arvode valberedning | 1 800 | 1 800 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda mil ersättning | 555 | — |
| Övriga kostnadsersättningar | — | 3 500 |
| Arvode uppdrag | 1 700 | — |
| Föreningsvald revisor | 1 500 | 1 500 |
| Summa | <u>44 805</u> | <u>41 300</u> |
| Sociala kostnader | 8 963 | 6 383 |
| | <u>53 768</u> | <u>47 683</u> |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|-----------|----------------|----------------|
| Byggnader | 271 324 | 250 878 |
| | <u>271 324</u> | <u>250 878</u> |

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 766 | 511 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 5 441 | 6 078 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | — | 21 |
| Övriga ränteintäkter | 13 672 | 18 224 |
| | <u>19 879</u> | <u>24 834</u> |

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 603 625 | 637 077 |
| Övriga räntekostnader | – | 67 |
| | <u>603 625</u> | <u>637 144</u> |

Not 11 Byggnader och mark

| | | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 18 097 500 | 18 097 500 |
| Mark | <u>1 151 000</u> | <u>1 151 000</u> |
| Summa anskaffningsvärden | 19 248 500 | 19 248 500 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | <u>-2 766 500</u> | <u>-2 515 622</u> |
| | -2 766 500 | -2 515 622 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | <u>- 271 324</u> | <u>- 250 878</u> |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 037 824 | -2 766 500 |

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>16 210 676</u> | <u>16 482 000</u> |
| Varav | | |
| Byggnader | 15 059 676 | 15 331 000 |
| Mark | 1 151 000 | 1 151 000 |

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Taxeringsvärden | | |
| hyreshus | 20 600 000 | 20 200 000 |
| småhus | <u>6 900 000</u> | <u>6 900 000</u> |
| Totalt taxeringsvärde | 27 500 000 | 27 100 000 |

Not 12 Övriga fordringar

| | | |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Fordringar hos styrelse | – | 24 750 |
| Skattekonto | <u>3 097</u> | <u>3 040</u> |
| | 3 097 | 27 790 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter | 126 | 3 364 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 35 468 | 33 780 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 13 738 | 13 103 |
| Övriga förutbetalda driftkostnader | <u>4 062</u> | <u>658</u> |
| | 53 394 | 50 905 |

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 700 000 | 500 000 |
|-------------------------------------|---------|---------|

| | | | |
|----------|---------|-------|------------|
| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
| 30 dagar | 700 000 | 1,30 | 2014-01-27 |

2013-12-31 2012-12-31

Not 15 Bankmedel

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Placering Länsförsäkringar Bank | 547 153 | 535 701 |
| Placering Handelsbanken | 418 201 | 416 038 |
| | <u>965 354</u> | <u>951 739</u> |

Not 16 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|-----------------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 455 500 | 893 585 | - 283 909 | 286 808 |
| Disposition enl årsstämmbeslut | | | 286 808 | - 286 808 |
| Avsättning till underhållsfond | | 300 000 | - 300 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 274 597 | 274 597 | |
| Årets resultat | | | | 133 649 |
| Vid årets slut | 455 500 | 918 988 | - 22 504 | 133 649 |

Not 17 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 16 324 921 | 16 492 905 |
| Avgår nästa års amortering | - 170 684 | - 160 202 |
| Skuld vid årets slut | <u>16 154 237</u> | <u>16 332 703</u> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,68%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,88% | 2016-01-30 | 2 831 140 | | 39 364 | 2 791 776 |
| STADSHYPOTEK | 3,28% | 2015-01-30 | 2 969 103 | | 29 916 | 2 939 187 |
| STADSHYPOTEK | 2,40% | 2014-03-03 | 2 745 574 | | 28 304 | 2 717 270 |
| STADSHYPOTEK | 3,89% | 2014-12-30 | 5 115 948 | | 40 000 | 5 075 948 |
| STADSHYPOTEK | 4,69% | 2016-01-30 | 2 831 140 | | 30 400 | 2 800 740 |
| | | | 16 492 905 | | 167 984 | 16 324 921 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 56 614 | 71 929 |
| Upplupna elkostnader | 6 787 | 7 946 |
| Upplupna vattenavgifter | 19 301 | 21 328 |
| Upplupna värmekostnader | 33 092 | 43 255 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 9 075 | 8 207 |
| Upplupna revisionsarvoden | 7 725 | 8 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 962 | 26 669 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | <u>187 768</u> | <u>162 302</u> |
| | 324 324 | 349 636 |

Eskilstuna 2014-05-12




Hans Arnelind




Roger Persson



Mariette Simonato

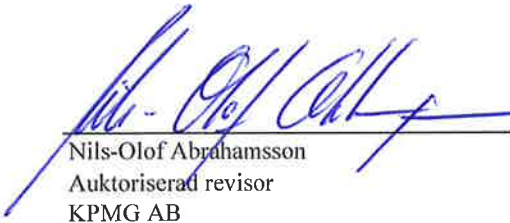


Robert Larsson



Anne-Maith Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-05-12



Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Johan Franzén
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Släggan, org. nr 716401-9619

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Släggan för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Slaggans finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Släggan för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Eskilstuna 2014-05-12

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Johan Franzén
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Internrevisorns revision av verksamhetsåret 2013

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Släggan 716401-9619

I egenskap av föreningsvald internrevisor har jag mer lokal kännedom om föreningen gentemot den auktoriserade revisorn. Därför har jag goda förutsättningar att bedöma rimlighet och riktighet i föreningens kostnader och intäkter. Jag har ansvarat för den löpande granskningen av styrelsens arbete under året.

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen av föreningen. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god sed för detta slag av revision. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat och bevakat löpande under verksamhetsåret väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag bedömer att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från en ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Jag finner därför ingen anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 11 maj 2014



Johan Franzén
Internrevisor

Ordföranden berättar.

Under år 2013 har följande åtgärder vidtagits:

En grillplats har byggts, med tillhörande blomsterarrangemang. Det är styrelsens förhoppning att grillplatsen skall användas i större utsträckning under 2014 än tidigare!

Firat 30-årsjubileum med gårdsfest och levande musik. En mycket trevlig tillställning som uppskattades av alla.

Då brandmyndigheten ställer krav på framkomlighet har vinden i flerfamiljhuset rensats från diverse bråte. En container införskaffades för ändamålet. Tack till alla som hjälpte till!

Lekplatsen har åtgärdats och stängslet har ersatts med ett trästaket. Målning av fönster och altandörrar. Vid två tillfällen under 2013 har slutbesiktning av arbetet genomförts och underkänns. Så fort som vädret medger, kommer felen att åtgärdas. Som kompensation för olägenheterna kommer styrelserummet att målas om utan kostnad för föreningen. Ett inbrott i ett av radhusen innebar att vi monterade så kallade brytskenor i samtliga radhus. En del av radhusen kompletterade själva med inbrottslarm.

Under året genomfördes upphandling av ny förvaltare gällande teknik och ekonomi. Ny samarbetspartner blir HSB. Avtalsperiod startar 2014-07-01.

Asfaltsytor på parkeringsplatsen har reparerats för att undvika halkskador. Samtliga sopnedkast i flerfamiljhuset har isolerats för undvikanden av kallras.

2013 har varit ett intensivt år och framför allt har upphandlingen av förvaltare inneburit 20 st Au-möten under året. 2014 ser ut att bli lite lugnare. En källa till oro är radhusgaveln som gränsar till flerfamiljhuset där någon form av fuktskada skapar kalkavlagringar i teglet. Under maj månad kommer grävarbeten att utföras och trafikstörningar kommer att uppstå.

BRF SLÄGGAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF SLÄGGAN 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se