



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Släggan

Org.nr. 716401-9619

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

föreningens 33:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Släggan äger byggnaderna på fastigheten Släggan 30 i Eskilstuna som färdigställdes år 1983 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 7 juli 2005.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015. På stämman deltog 24 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Per Karlsson	Ordförande
Henrik Andersson	Vice ordförande
Krister Nilsson	Kassör
Robert Larsson	Sekreterare
Senad Begovic	Ledamot

Gunnar Klingensjö	Suppleant
Rune Lennstrand	Suppleant

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Håkan Ingårda med Roger Persson som suppleant, valda av föreningen samt KPMG AB.

Valberedning

Valberedning har varit Inger Bergkvist och Birgit Böös.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Släggan 30 i Eskilstuna kommun med adresser Lohegatan 1 A-C samt Lohegatan 3 och 5. Husen färdigställdes år 1983 och innehåller 41 bostäder om 3 634 m² samt 25 st carportar och 14 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

9 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Underhåll och investeringar under senare år

Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt postboxar i entrén på flerfamiljshuset.
2007

Byte av altan och ytterdörrar i radhusen.

2011

Reparation av avloppsledning från tvättstugan till stamledning under flerfamiljshuset.

2012

Målning av fönster utvändigt i hela föreningen och målning av altandörrar i flerfamiljshuset.

2013-14

Reparation av fuktskadad vägg på radhusgavel Lohegatan 3.

Tvättmaskin utbytt i tvättstugan.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Sörmlandsbostäder	Teknisk förvaltning
HSB Sörmlandsbostäder	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi&Miljö AB	El, fjärrvärme, sophämtning
Kone Hiss AB	Serviceavtal hissar
SOS Alarm	Driftlarm
Bild AT se AB	Leverans kabel TV
AT installation	Service kabel TV
Kyl o Tvättservice	Serviceavtal tvättstugeutrustning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare/vicevärd har HSB Sörmlandsbostäder fungerat.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ovk- besiktning har genomförts med godkänt resultat
Bygglov har erhållits för inglasning av balkonger
Nytt regelverk för parkeringar har införts
Föreningen har startat egen hemsida på internet

Underhåll

Under året har inga större investeringar genomförts.
Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Reparation av fuktskada på fasad Lohegatan 3 A
Byte av tvättmaskin
Klippning av häckar och träd

Föreningen har en 5 årig underhållsplan som är upprättad år 2014 och som revideras löpande. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller i anspråkstagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är :

Stambyte inom en tioårsperiod
Byte av takpannor inom 3-6 år

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 62 varav 41 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade 2016.

Årsavgifterna för år 2015 uppgick till i genomsnitt 631 kr/m² lägenhetsyta

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2013 då med 3 % .

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi har utvecklats på ett positivt sätt på grund av det låga ränteläget. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för 2016. På lite längre sikt, 3-8 år kommer underhållskostnaderna att öka väsentligt då taket ska renoveras och stammar bytas.

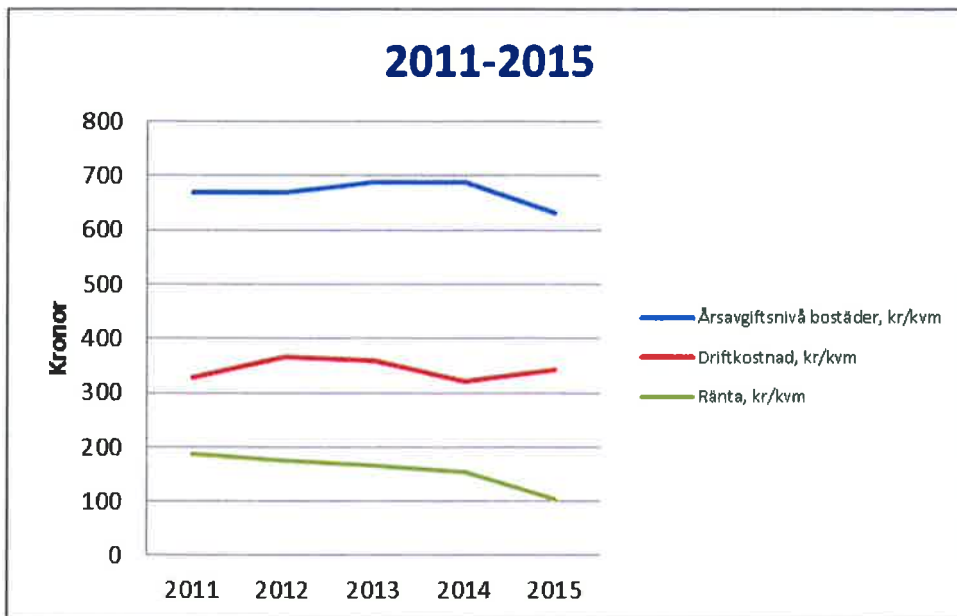


Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter bostäder	2 292 578	2 500 994	2 500 994	2 427 512	2 427 512
Årets resultat	267 700	306 405	133 649	286 808	124 426
Balansomslutning	18 425 427	18 375 486	18 469 695	18 568 482	18 468 734
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	631	688	688	668	668
Driftkostnad, kr/kvm	342	321	359	366	328
Ränta, kr/kvm	104	154	166	175	187
Lån, kr/kvm	4 396	4 446	4 492	4 538	4 580
Fond för yttre underhåll	1 023 967	944 391	918 988	893 585	593 585
Likviditet %	519%	424%	272%	236%	192%
Soliditet %	11%	10%	8%	7%	6%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat



P.

Hil

ka.

Rm

a

**Förslag till resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	312 571
Årets resultat	267 700
Summa till stämmans förfogande	580 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-141 963
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	300 000
Summa förändring yttre underhållsfond	158 037
Resultat att balansera i ny räkning	422 234
	580 271

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	1 023 967
Förändring underhåll	158 037
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 182 003

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 388 979	2 605 305
Övriga rörelseintäkter		0	419
Summa rörelseintäkter		2 388 979	2 605 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 102 271	-911 893
Övriga externa kostnader	3	-78 254	-178 294
Underhåll enligt plan	4	-141 963	-220 424
Personalkostnader	5	-62 873	-75 077
Avskrivning av byggnad	6	-374 427	-374 427
Summa rörelsekostnader		-1 759 788	-1 760 115
Rörelseresultat		629 191	845 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 747	20 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 238	-559 438
Summa finansiella poster		-361 491	-539 204
Resultat efter finansiella poster		267 700	306 405
Årets resultat		267 700	306 405

Ph

6

HL

KKS

Am

R



HSB - där möjligheterna bor

Brf Släggan

Orgnr 716401-9619

BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not **2015-12-31** **2014-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	15 461 822	15 836 249
Summa materiella anläggningstillgångar		15 461 822	15 836 249

Summa anläggningstillgångar

15 461 822 **15 836 249**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		11 845	11 713
Aktuell skattefordran		0	4 276
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 050 228	600 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 083	42 044
Summa kortfristiga fordringar		1 076 156	658 650

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	8	1 885 450	1 878 587
Summa kortfristiga placeringar		1 885 450	1 878 587

Kassa och bank

Kassa och bank	9	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000

Summa omsättningstillgångar

2 963 605 **2 539 237**

SUMMA TILLGÅNGAR

18 425 427 **18 375 486**

Ph

7

HL

KAS

Ann

Q

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		455 500	455 500
Fond för yttre underhåll		1 023 967	944 391
Summa bundet eget kapital		1 479 467	1 399 891
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		312 571	85 742
Årets resultat		267 700	306 405
Summa fritt eget kapital		580 271	392 147
Summa eget kapital		2 059 737	1 792 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 794 681	15 974 881
Summa långfristiga skulder		15 794 681	15 974 881
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	180 200	180 200
Leverantörsskulder		51 335	77 639
Skatteskulder		1 030	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	338 444	350 728
Summa kortfristiga skulder		571 009	608 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 425 427	18 375 486

Ställda panter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Uttagna fastighetsinteckningar	18 993 000	18 993 000
Summa ställda säkerheter	18 993 000	18 993 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Ph

HL

Vh:

Pur

a



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 88 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,5 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 15 855 347 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	2 292 578	2 500 994
Hyrer	65 300	70 800
Hyresbortfall	-2 700	-3 365
Övriga intäkter	33 801	36 876
Summa nettoomsättning	2 388 979	2 605 305

PL

HIL

KU

Rm

h



2 Driftskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	159	5 182
Löpande underhåll	163 682	54 004
El-avgifter	57 603	59 833
Uppvärmningsavgifter	277 777	275 941
Vatten och avlopp	126 164	122 242
Sophämtning	52 912	52 907
Försäkringar	28 421	35 468
Kabel-tv /Bredband	52 324	53 638
Fastighetsskötsel	203 966	107 336
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	94 783	89 478
Förvaltningskostnader	44 091	49 264
Övriga kostnader	389	6 600
Summa driftskostnader	1 102 271	911 893
3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kreditupplysning	2 565	521
Kontorsmaterial och porto	0	2 250
Telefonkostnader	7 934	7 062
Inkassokostnader	0	450
Revisionsarvoden externt	8 344	7 441
Administrativ förvaltning enligt avtal	51 011	158 650
Övriga förvaltningskostnader	7 700	700
Årsstämma	700	0
Styrelsesammanträden	0	1 220
Summa övriga externa kostnader	78 254	178 294
4 Underhåll enligt plan	2015	2014
Underhåll enligt plan	141 963	220 424
Summa underhåll enligt plan	141 963	220 424
5 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelse	44 100	45 450
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	6 750	11 340
Kostnadsersättningar	405	2 072
Sociala avgifter	9 019	12 721
Övriga personalkostnader	1 100	1 994
Summa personalkostnader	62 873	75 077

Ph

HL

Vall

Rm

L



6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 097 500	18 097 500
Ingående anskaffningsvärde mark	1 151 000	1 151 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 248 500	19 248 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-3 412 251	-3 037 824
Årets avskrivningar	-374 427	-374 427
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 786 678	-3 412 251

Utgående redovisat värde

	15 461 822	15 836 249
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 580 000	19 980 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 520 000	7 520 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:	28 100 000	27 500 000

Fastighetsbeteckning	Kv Släggan 30	
----------------------	---------------	--

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
--	------------	------------

Upplupna ränteintäkter gemensam inlåning	350	542
Förutbetalda kostnader	13 733	41 502
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 083	42 044

8 Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
-----------------------------------	------------	------------

Kortfristig placering via Länsförsäkringar Bank	985 450	978 587
Kortfristig placering via HSB Södermanland	900 000	900 000
Summa kortfristiga placeringar	1 885 450	1 878 587

9 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
------------------	------------	------------

Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000



HSB - där möjligheterna bor

Brf Släggan

Orgnr 716401-9619

10 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	455 500	0	944 391	85 742	306 405	1 792 038
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				306 405	-306 405	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-220 424	220 424		0
Årets resultat					267 700	267 700
Belopp vid årets utgång	455 500	0	1 023 967	312 571	267 700	2 059 737

11 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering		
Stadshypotek	1,89	2019-12-30	50 360	4 985 588	5 035 948
Stadshypotek	4,69	2016-01-30	30 400	2 739 940	2 770 340
Stadshypotek	1,04	2016-01-30	29 916	2 879 355	2 909 271
Stadshypotek	2,88	2016-01-30	42 352	2 707 072	2 749 424
Stadshypotek	1,27	2018-06-01	27 172	2 662 926	2 690 098
			180 200	15 974 881	16 155 081
Nästa års amortering beräknas uppgå till				180 200	180 200
Långfristig skulder exklusive kortfristig del				15 794 681	15 974 881
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,35	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				720 800	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				15 073 881	

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Nästa års beräknade amortering	180 200	180 200
Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut	180 200	180 200

Ph

12

NI

ka;

Rum

h



MSB - där möjligheterna bor

Brf Släggan

Orgnr 716401-9619

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	212 675	206 274
Upplupna räntekostnader	41 938	54 610
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 831	89 844
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 444	350 728

Erkännat den 18/4-2016

Per Karlsson

Robert Larsson

Henrik Andersson

Krister Nilsson

.....
Senad Begovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2016

Håkan Ingårda
Av föreningen vald revisor

.....
Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Släggan för år 2015.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Släggas finansiella ställning per den 31 december 2015 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Släggan för år 2015.

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 föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 2016-04-25

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Måkan Ingårda
Föreningsvald revisor



Fördelning av kostnader 2015

