



HSB – där möjligheterna bor

# Årsredovisning

för

## Brf Släggan

716401-9619

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Släggan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–01–01 – 2018–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. 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 m<sup>2</sup> samt 25 st carportar och 14 st bilparkeringsplatser samt 2 platser för motorcyklar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 15 november 2013. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### Lägenhetsfördelning:

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

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

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018 då vi firade 35-årsjubileum på Vilsta sporthotell med Grill-buffé. På stämman deltog 45 medlemmar varav 27 röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Krister Sager	Ordförande	vald t o m 2020
Anna Linnakallio	Vice ordförande	i tur att avgå
Inger Bergkvist	Kassör	vald t o m 2020
Ann-Charlotte Andersson	Sekreterare	i tur att avgå
Per Karlsson	Ledamot	vald t o m 2020
Gunnar Klingensjö	Suppleant	i tur att avgå
Sebastian Kolehmainen	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av ledamöterna, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

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

### **Valberedning**

Valberedning har varit Christer Bergkvist och Sara Castegren.

### **Underhåll och investeringar under 2018**

- Nya växter har planterats vid infarten mot Lohegatan 3.
- Armaturer på belysningsstolparna på gården har bytts ut.
- En hjärtstatare har inköpts som finns utanför tvättstugan.
- Nya dörrar har monterats på förråden till radhusen.
- Panelbyte och målning av förråden till radhusen.
- Rengöring av taken på flerfamiljshuset och radhusen.
- Inköp av projektor till styrelserummet.

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
HSB Södermanland AB	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 fungerat.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

#### **Underhåll och investeringar**

Under året har föreningen investerat i nya dörrar och nytt ytskikt på samtliga förråd.

Föreningen har en 5 årig underhållsplan som är upprättad år 2017 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 hissar inom en tioårsperiod.

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 61 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 2018. Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder 2018 uppgår till 631 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	2 293	2 395	2 397	2 293	2 501
Årets resultat, tkr	534	782	773	268	306
Balansomslutning, tkr	19 767	19 400	18 932	18 425	18 375
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	631	659	660	631	688
Driftskostnad, kr/kvm	249	270	268	342	321
Ränta, kr/kvm	68	68	70	104	154
Lån, kr/kvm	4 247	4 297	4 346	4 396	4 446
Fond för yttre underhåll, tkr	1 777	1 477	1 182	1 024	944
Soliditet (%)	21	19	15	11	10

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.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

#### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	455 500	1 477 166	900 445	782 498	<b>3 615 609</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			782 498	-782 498	<b>0</b>
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000		<b>0</b>
Årets resultat				533 513	<b>533 513</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>455 500</b>	<b>1 777 166</b>	<b>1 382 943</b>	<b>533 513</b>	<b>4 149 122</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 382 943
Årets resultat	<u>533 513</u>
	<b>1 916 456</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-140 388
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000
Summa förändring yttre underhållsfond	<b>159 612</b>
Till balanserat resultat överförs	<u>1 756 844</u>
	<b>1 916 456</b>

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-12-31	1 777 166
Förändring underhåll	<u>159 612</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	<b>1 936 778</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 396 146	2 511 472
Övriga rörelseintäkter	3	5 049	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 401 195</b>	<b>2 511 472</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-904 900	-985 788
Övriga externa kostnader	5	-144 066	-82 777
Underhåll enligt plan	6	-140 388	0
Personalkostnader och arvoden	7	-76 030	-59 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 826	-374 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 648 210</b>	<b>-1 502 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>752 985</b>	<b>1 009 151</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 536	22 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 008	-248 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 472</b>	<b>-226 653</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>533 513</b>	<b>782 498</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>533 513</b>	<b>782 498</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	14 834 086	14 712 968
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 834 086</b>	<b>14 712 968</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 834 086</b>	<b>14 712 968</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		90 902	18 673
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 521 244	843 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 739	32 346
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 638 885</b>	<b>894 144</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 291 660	3 791 164
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 291 660</b>	<b>3 791 164</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	2 000	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 932 544</b>	<b>4 687 308</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 766 631</b>	<b>19 400 276</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		455 500	455 500
Fond för yttre underhåll		1 777 166	1 477 166
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 232 666</b>	<b>1 932 666</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 382 943	900 445
Årets resultat		533 513	782 498
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 916 456</b>	<b>1 682 943</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 149 122</b>	<b>3 615 609</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 932 269	15 434 281
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 932 269</b>	<b>15 434 281</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	7 502 012	180 200
Leverantörsskulder		27 431	59 120
Aktuella skatteskulder		21 344	3 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	134 453	107 804
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 685 240</b>	<b>350 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 766 631</b>	<b>19 400 276</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

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 85 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

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

#### Övrigt

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 kronor.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Årsavgifter	2 292 554	2 395 271
Hyror	66 350	72 090
Hysesbortfall	-3 600	-5 840
Övriga intäkter	40 842	49 951
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 396 146</b>	<b>2 511 472</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Övriga ersättningar och intäkter	5 049	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 049</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 296	2 284
Löpande underhåll	51 008	75 140
Elavgifter	58 688	54 278
Uppvärmningsavgifter	149 777	221 921
Vatten och avlopp	110 334	113 030
Sophämtning	59 172	58 220
Försäkringar	41 415	39 241
Kabel-TV/bredband	53 636	58 454
Fastighetsskötsel	259 481	248 332
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	115 097	97 015
Övriga kostnader	3 997	17 873
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>904 901</b>	<b>985 788</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	9 975	10 050
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	49 400	53 896
Övriga förvaltningskostnader	600	0
Konsultarvoden	23 750	0
Möteskostnader	1 092	3 636
Fritidsverksamhet	1 370	1 781
Överlåtelseavgift	2 276	3 360
Pantförskrivningsavgift	4 081	894
Kreditupplysning	405	810
Kontorsmaterial och trycksaker	492	1 354
Telefon	14 422	6 997
Avtal vicevärdsuppdrag	36 203	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>144 066</b>	<b>82 778</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	140 388	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>140 388</b>	<b>0</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	53 050	44 050
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	1 800	2 400
Sociala avgifter	12 980	10 379
Övriga personalkostnader	6 700	1 000
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>76 030</b>	<b>59 329</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 8 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 097 500	18 097 500
Ingående anskaffningsvärde mark	1 151 000	1 151 000
Årets investeringar	503 944	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 752 444</b>	<b>19 248 500</b>
Ingående avskrivningar	-4 535 532	-4 161 105
Årets avskrivningar	-382 826	-374 427
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 918 358</b>	<b>-4 535 532</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 834 086</b>	<b>14 712 968</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 260 000	21 180 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 360 000	8 120 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>31 620 000</b>	<b>29 300 000</b>

Fastighetsbeteckning: Släggan 30

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 836	2 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 903	29 735
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 739</b>	<b>32 346</b>

## Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig placering via Länsförsäkringar Bank	991 660	991 164
Kortfristig placering via HSB Södermanland	1 300 000	2 800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>2 291 660</b>	<b>3 791 164</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	2 000	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Stadshypotek	1,89	2019-12-30	4 834 508	4 884 868
Stadshypotek	1,81	2021-01-30	2 648 740	2 679 140
Stadshypotek	1,46	2021-12-01	2 789 607	2 819 523
Stadshypotek	1,25	2019-01-30	2 580 016	2 622 368
Stadshypotek	1,30	2021-06-01	2 581 410	2 608 582
			<b>15 434 281</b>	<b>15 614 481</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 7 353 576	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			- 148 436	- 180 200
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 932 269</b>	<b>15 434 281</b>
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank				
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			551 392	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 154 437	

### Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 993 000	18 993 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 993 000</b>	<b>18 993 000</b>

### Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	7 502 012	180 200
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>7 502 012</b>	<b>180 200</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	22 670	22 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 134	72 733
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	12 649	12 180
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>134 453</b>	<b>107 804</b>

Eskilstuna den / 2019

Krister Sager

Anna Linnakallio

Inger Bergkvist

Ann-Charlotte Andersson

Per Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Håkan Ingårda  
Av föreningen vald revisor

Nils-Olof Abrahamsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB