

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF SLÄGGAN 11, ÅR 2016.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Släggan 11 lämnar här sin redogörelse för föreningens verksamhet år 2016, föreningens 33:a verksamhetsår räknat från 1982, d v s det år föreningen bildades.

Förvaltningsberättelse

Föreningens fastighet, Släggan 11, är belägen i kv Släggan, Stockholms stad. Fastigheten ligger i hörnet Hornsgatan 156 och Lignagatan 4.

Fastighetens anskaffningsvärde var år 1986, efter en total renovering, 13 318 000 kronor, varav markvärdet utgör 910 000 kronor och byggnadsvärdet 12 408 000 kronor. Fastigheten är i fullgott skick.

Arbetsgrupperna

I en bostadsrättsförening av vår storlek är det väsentligt att samtliga medlemmar känner ett ansvar för föreningen och på olika sätt engagerar sig i föreningens verksamhet. Detta är viktigt för att säkerställa föreningens framtid på såväl kort som på längre sikt. Fråga om delaktighet samt engagemang berördes i en motion till Föreningsstämman 2003 och stämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag, d v s att verka för att på frivillig grund bland medlemmarna bemanna vissa utvalda ansvarsområden. Under verksamhetsåret 2016 har ansvarsområdena varit fördelade enligt följande:

Område	Ansvarig	Telefon
Portar, lås och nycklar:	Berndt Nilsson	08-84 06 16
Ei- och byggnadsfrågor:	Dag Asplund	070-467 58 35
Gården	Berndt & Birgitta Nilsson	08-84 06 16
	David Bartoletti	070-787 15 44
	Dag Nesbo	08-669 39 91
	Henrietta Asplund	0739 83 48 41
	Axel Pettersson	070-468 62 41
	Per Johansson	070-544 67 55
	Christian Gustavsson	073-505 08 81
	Lina Majtorp	070-368 02 10
Soprum	Per Johansson	070-544 67 55
Klottersanering	Dag Nesbo	08-669 39 91
Belysning	Maria Nygren	
	Vakans	
Skottning	Per Johansson	070-544 67 55
Skottning av tak och istappar	Dag Asplund	070-467 58 35
	Vakans	
Tvättstuga:	Moa Holmsten	073-708 42 46
Festlokal	Birgitta Nilsson	08-84 06 16
Hiss:	Berndt & Birgitta Nilsson	08-84 06 16
	Carina Olsson	070-726 73 79

Mäklarfrågor:	Carina Olsson	070-726 73 79
Pantregistret:	Henrik Stridsman	076-134 66 43
Styrelsen:		
Ordförande	Carina Olsson	070-726 73 79
Vice Ordförande	Dag Asplund	070-467 58 35
Kassör	Henrik Stridsman	076-134 66 43
Sekreterare	Lina Majtorp	076-859 19 26
Ordinarie ledamöter	Per Moberg	073-698 74 02
	Mats Wretås	073-595 03 66
Suppleanter	Tim Huthala	
	Anders Jacobson	070-782 79 29

Anm. Under året har Berndt Nilsson ersatts av Anders Jacobson vad gäller portar, lås och nycklar och av Carina Olsson vad gäller hissfrågor.

Ledamöter väljs för en mandattid på 2 år och suppleanter väljs för en mandatperiod på ett år.

Det är naturligt att ledamöter lämnar en styrelse i en bostadsrättsförening, t ex beroende på att mandattiden går ut eller avflyttning. Samtidigt är det viktigt att den dagliga förvaltningen av föreningen och det löpande styrelsearbetet kan fortsätta även i sådana situationer. Därför är det väsentligt att även suppleanterna kallas till – och deltar vid - föreningens styrelsemöten, så att även de är väl insatta i styrelsearbetet och de frågor som där behandlas.

Revisorer

Ordinarie revisor:	Berndt Nilsson (numera vakant)
Ordinarie revisor:	Lena Lindberg
Ersättare:	Margareta Kristianson

Valberedning

Birgitta Nilsson
Christina Stridsman

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016 i föreningens festlokal.

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Beträffande årets förvaltning och andra händelser kan bl a följande nämnas:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
- Vår- och höststädning genomfördes den 15/5 respektive 16/10.
- Ny hyresgäst glassbaren Scrumptious AB.
- Nya utemöbler till gården har köpts in.
- En större klottersanering av fastighetens fasader har genomförts.

Underhållsplan

En långsiktig underhållsplan för fastigheten togs fram 2014. Åtgärder enligt denna prioritets- och tidsordning har sedan löpande genomförts. Återstående åtgärdsbehov listas nedan:

Omgående behov av åtgärd

- Inga kvarstående punkter

Behov av åtgärd inom 1-3 år

- **Dörrar mot gata** - renoveras
- **Dörrar mot innergård** - renoveras
- **Asfalt innergård** - behöver läggas om
- **Mur på innergård** - renoveras
- **Frånluftsfläkt** - utbyte
- **Trapphus Hornsgatan** - renovering av tak i trapphus
- **Trapphus Lignagatan** - renovering av tak i trapphus och trappvalv
- **Tvättstuga** - renovering av ytskikt, utbyte av torktumlare och torkskåp

Bedöms erfordra åtgärd inom 3-6 år

- **Takplåt** - utbyte
- **Hisskorgar** - byte av matta

Bedöms erfordra åtgärd inom 6-10 år

- **Fasader mot gata** - renoveras
- **Tvättstuga** - utbyte av tvättmaskiner

Medlemmar

Nyttillkomna:

Mohamed El Abed (Hornsgatan lgh 1501)
David Bartoletti och Saula Regina Welker (Hornsgatan lgh 1002)

Avflyttade:

Ingela Kronbrink (Hornsgatan lgh 1501)
Charlotta Brandel (Hornsgatan lgh 1002)

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
Årets taxeringsvärde uppgår till 62 596 000 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningens låneskuld var på balansdagen 5 287 412 kr.

Totalskulden är fördelad på två lån med olika förfallodagar:

- Lån på 2 687 412 kr, med en rörlig räntesats
- Lån på 2 600 000 kr, med en rörlig räntesats

Sammanlagt har 146 768 kr amorterats på lånen under året.

Säkerhet för samtliga lån är pantbrev i föreningens fastighet.

Föreningens ekonomi är stabil.

Årets resultat

Resultatet av årets verksamhet samt ställningen vid årets utgång framgår av resultat- och balansräkning och därtill hörande noter.

Styrelsen föreslår stämman att årets överskott om 26 003 kr balanseras i ny räkning.

Brf Släggan 11 716418-0403

RESULTATRÄKNING

Not

År 2016

År 2015

			År 2016	År 2015
INTÄKTER				
Månadsavgifter			1 388 940	1 398 540
Lokalhyror			162 000	160 600
Övriga intäkter			6 160	0
Summa intäkter			1 557 100	1 559 140
KOSTNADER				
DRIFTKOSTNADER				
Personalkostnader			-10 000	-10 000
El			-42 477	-38 227
Uppvärmning			-303 009	-288 768
Vatten & avlopp			-51 404	-46 285
Renhållning och sotning			-70 460	-43 990
Städning			-35 992	-23 672
Reparationer	1		-38 286	-307 030
Förbrukningsmaterial			-660	-598
Försäkring			-30 747	-34 782
Administration	2		-7 583	-7 562
Fastighetsskatt			-55 268	-51 403
Övriga kostnader	3		-61 099	-36 996
Summa driftkostnader			-706 985	-889 313
UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Årets underhållskostnader	4		-27 934	-1 005 054
Summa underhållskostnader			-27 934	-1 005 054
FINANSIELLA INTÄKTER & KOSTNADER				
Ränteintäkter/finansiella intäkter			231	441
Räntekostnader			-47 137	-117 961
Bankkostnader			-1 272	-623
Summa finansiella intäkter & kostnader			-48 178	-118 173
Resultat före avskrivningar			774 003	-453 399
AVSKRIVNINGAR				
Avskrivning byggnader			-248 000	-248 000
Summa avskrivningar			-248 000	-248 000
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Avsättning till framtida underhåll			-500 000	713 655
Resultat före skatt			26 003	12 256
Årets skatt			0	0
ÅRETS RESULTAT			26 003	12 256

Brf Släggan 11 716418-0403

BALANSRÄKNING

	Not	År 2016	År 2015
TILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Likvida medel		2 113 798	1 492 355
Kundfordringar		1 840	0
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	5	-4 987	-1 122
Summa omsättningstillgångar		2 110 651	1 491 233
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	6	7 147 366	7 395 366
Mark		910 000	910 000
Summa anläggningstillgångar		8 057 366	8 305 366
SUMMA TILLGÅNGAR		10 168 017	9 796 599
SKULDER & EGET KAPITAL			
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		91 010	116 671
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	7	145 568	127 724
Summa kortfristiga skulder		236 578	244 395
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån		5 287 412	5 434 180
Summa långfristiga skulder		5 287 412	5 434 180
UNDERHÅLLSFONDER			
Fond för framtida underhåll	8	2 430 000	1 930 000
Summa reserverat		2 430 000	1 930 000
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	9	756 145	756 145
Upplåtelseavgifter		510 097	510 097
Summa bundet eget kapital		1 266 242	1 266 242
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		221 111	221 111
Balanserat resultat	10	700 671	688 415
Årets resultat		26 003	12 256
Summa fritt eget kapital		947 785	921 782
SUMMA SKULDER OCH EK		10 168 017	9 796 599
Ställda panten för fastighetslån		13 000 000	13 000 000

Brf Släggan 11 716418-0403

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

År 2016

År 2015

Not 1

Reparationer

Hiss	6 409	11 108
Tvättstuga	1 293	0
Lås och dörrar	2 332	12 460
Renovering värmesystemet	14 841	265 630
Elarbete	0	12 088
Reparation av fläktar	12 248	0
Reparation av trappräcke	1 163	0
Veteranpoolen reparationer inkl material	0	5 744

Summa reparationer

38 286 307 030

Not 2

Administration

Föreningsavgift SBC	4 800	4 800
VISMA	2 235	2 235
Kontorsmaterial	548	527

Summa administrationskostnader

7 583 7 562

Not 3

Övriga kostnader

Div förtäring städdagar och stämma	2 614	3 991
Styrelsemiddag	0	3 500
Ändringsavgift Bolagsverket	700	0
Avgift ComHem	13 397	13 244
Frakt och transport	1 452	1 497
OVK besiktning	41 323	0
Besiktning fönsterrenovering	0	10 625
Skrivare	0	1 277
Cykelställ	0	2 861
Tvättkorgsvagn	1 613	0

Summa övriga kostnader

61 099 36 996

Not 4

Underhåll

Serviceavtal hissar	7 126	7 043
Gården	6 507	7 926
Snöskottning samt takarbete	10 238	12 719
Fönsterrenovering	0	977 366
Klottersanering	4 063	0

Summa underhållskostnader

27 934 1 005 054

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

År 2016

År 2015

Not 5

Förutbetalda kostn uppl intäkter

Fastighetsskatt	-4 987	-1 122
-----------------	--------	--------

Summa förutbet kost o uppl intäkter

- 4 987 - 1 122

Not 6

Byggnader

Anskaffningsvärde	12 408 000	12 408 000
Avskrivet t o m föregående år	-5 012 634	-4 764 634
Årets avskrivning	-248 000	-248 000

Bokfört värde

7 147 366 7 395 366

Not 7

Upplupna kostn o förutbet intäkter

Inbetalda avg/hyror avseende januari	140 100	108 861
Upplupen Ränta	5 468	18 863
Övriga kortfristiga skulder	0	0

Summa uppl kostn förutbet intäkter

145 568 127 724

Brf Släggan 11 716418-0403

forts. NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN


År 2016

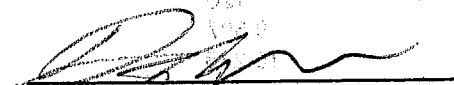
År 2015

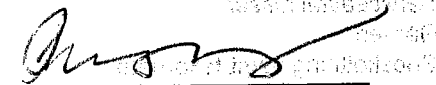
Not 8	Yttre reparationsfond		
	Avsatt t o m föregående år	1 930 000	2 643 655
	Årets avsättning	500 000	
	Utnyttjat detta år	0	-713 655
	Bokfört värde	2 430 000	1 930 000
Not 9	Inbetalda insatser		
	Ingående balans	756 145	756 145
	Bokfört värde	756 145	756 145
Not 10	Föregående års resultat		
	Balanserat resultat t o m föregående år	-688 415	-881 109
	Föregående års resultat	-12 256	-7 306
	Summa balanserat resultat	- 700 671	- 688 415

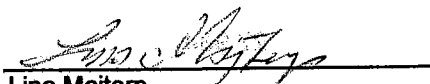
Stockholm 2017-

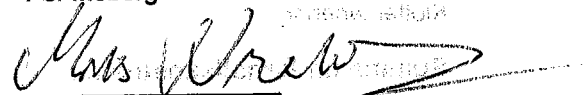

 Carina Olsson


 Henrik Stridsman



 Dag Asplund

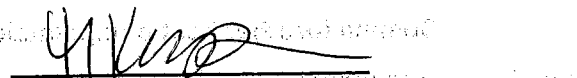

 Per Moberg


 Lina Majtorp


 Mats Wretås

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats 2017-


 Lena Lindberg


 Margareta Kristianson

REVISIONSBERÄTTELSE

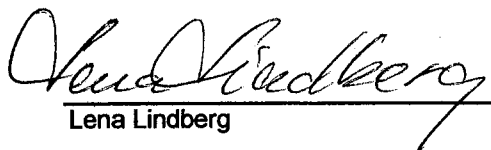
Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2016
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.
- att årets resultat behandlas enligt styrelsens förslag i årsredovisningen

Stockholm 2017 -


Lena Lindberg


Margareta Kristianson

