



Bostadsrättsföreningen Slagsidan 71 64 19-2960



ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slagsidan avger
årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Förvaltningsberättelse	Sid
Resultaträkning	2
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8
	10

Årsredovisning

för

BRF Slagsidan

716419-2960

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Slagsidan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1979. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 23 februari 2000 och stadgarna den 26 september 2018.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båten 5	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnaderna värms med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av ett flerbostadshus.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
10	6	7	5	6	-

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Hyresgäst	Verksamhet	Yta
AB Svenska Pressbyrån	7/11	198
Skin by Malin AB	Hudbehandling	150
Salong Laroy	Frisör	190
Allt i Ljud HB	Radio & TV service	120

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Fastigheten underhålls fortlöpande för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Åtgärd	År	Kommentar
Elstambyte	1989/90	
Rörstambyte	1989/90	spolade och kontrollerade
2010/ 2015/2018		
Renovering av trapphus	2003	
Renovering av tvättstuga	2003	
Fönsterrenovering	2004	
Gårdsrenovering	2005	
Nya balkonger	2005	mot gård
Snörasskydd tak	2006	
Målning av taket	2008	
Renovering av styrelserum och föreningslokal	2009	
Ny undercentral för värme	2010	
Nytt fastighetsnät Cat6 ansl till Telias fibernät	2012	
Fönsterrenovering Fas 1	2014-2015	
Hissrenovering i 34:an	2015	
Fasadrenovering i 6:an	2015	
Fönsterrenovering Fas 2	2016-2017	
Renovering av värmesystemet	2017	
Installering av postboxar	2017	
Renovering av föreningslokal	2019	
Renovering av trapphus	2019	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel - BK Fastighetsservice AB
- Lokalvård - Städgiganten AB
- Hissar - Otis AB och ST:Eriks hiss AB
- Snöskottning - Norin & Hedlund AB

- Kabel TV, bredband, IP-telefoni Telia f.o.m. aug 2012

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har bytts ut under året och haft följande sammansättning innan ordinarie stämma:

Jan Söderman	Ledamot	Ordförande
Kjell Bergman	Ledamot	
Pia Munther	Ledamot	
Mehrzad Dehkhoda	Ledamot	
Veronique Gauffin	Ledamot	
Björn Lindegren	Suppleant	
Magnus Adler	Suppleant	
Ivan Marin Rivas	Suppleant	

Denna styrelsesammansättning av styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Efter ordinarie stämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Ivan Marin-Rivas	Ledamot	Ordförande
Kjell Bergman	Ledamot	
Magnus Adler	Ledamot	
Jonas Östergren	Ledamot	
Veronique Gauffin	Ledamot	
Ester Harrius	Suppleant	
Max Ohlsson	Suppleant	

Denna styrelsesammansättning har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden

Totalt har Styrelsen avhållit 9 protokollförda sammanträden

Revisor

Ulf Harjulin	Auktoriserad revisor
Susanne Beguire	Suppleant

Valberedning

Mikael Levay och Tuula Lindegren.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 aug 2020.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Ekonomi bedöms som mycket god. Årets resultat visar på ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna, uppvärmningskostnaderna, i vilken omfattning underhållsåtgärder utförs samt intäkter från affärslokalerna.

Under året har föreningen valt att ekonomiskt stödja sina hyresgäster i affärslokalerna via hyreslättnader på grund av Covid19 Pandemin.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens medlemmar har ökats med 10% från juni 2020. Detta togs initialt för att kunna hantera risker i och med Covid19 men har behållits för att vidare stärka ekonomin.

Lån

Under år 2020 har föreningens lånestock löpt med rörlig ränta. Under året har föreningen amorterat 105 000 av lånestocken som nu är 10 368 750 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 356	2 373	2 283	2 693	2 193
Resultat efter finansiella poster	11	203	-65	-111	-539
Soliditet (%)	76,0	76,0	76,0	75,0	75,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	323	308	308	308	308
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 856	3 895	4 016	4 277	4 277

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp. av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg	g	årets utgång
	ingång	års resultat	under året	årets utgång
Medlemsinsatser	33 462 028			33 462 028
Dispositionsavgift	379 356			379 356
Upplåtelseavgift	4 432 294			4 432 294
Fond för yttre UH	3 873 352		387 000	4 260 352
UH-fond balkong	141 450		10 800	152 250
Ansamlad förlust	-6 148 882	202 915	-387 000	-6 332 967
Årets resultat	202 915	-202 915	11 192	11 192
Totalt	36 342 513	0	21 992	36 364 505

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 332 967
årets vinst	11 192
	-6 321 775
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	387 000
i ny räkning överföres	-6 708 775
	-6 321 775

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 248 707	2 334 817
Övriga rörelseintäkter	2	107 274	38 452
Summa rörelseintäkter		2 355 981	2 373 269
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 000 654	-922 712
Driftskostnader	4	-611 713	-519 687
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-134 515	-115 785
Personalkostnader	6	-83 739	-91 525
Avskrivningar	7	-415 250	-429 193
Summa rörelsekostnader		-2 245 871	-2 078 902
Rörelseresultat		110 110	294 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 918	-91 440
Summa finansiella poster		-98 918	-91 452
Resultat efter finansiella poster		11 192	202 915
Årets resultat		11 192	202 915

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	46 022 998	46 438 248
Summa materiella anläggningstillgångar		46 022 998	46 438 248
Summa anläggningstillgångar		46 022 998	46 438 248
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-151	969
Övriga fordringar		20 894	14 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 247	56 653
Summa kortfristiga fordringar		70 990	72 159
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 539 213	1 174 592
Summa kassa och bank		1 539 213	1 174 592
Summa omsättningstillgångar		1 610 203	1 246 751
SUMMA TILLGÅNGAR		47 633 201	47 684 999

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 894 322	37 894 322
Reservfond		531 606	520 806
Fond för yttre underhåll		4 260 352	3 873 352
Summa bundet eget kapital		42 686 280	42 288 480
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 332 967	-6 148 882
Årets resultat		11 192	202 915
Summa ansamlad förlust		-6 321 775	-5 945 967
Summa eget kapital		36 364 505	36 342 513
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		180 000	180 000
Summa långfristiga skulder		180 000	180 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 368 750	10 473 750
Leverantörsskulder		124 583	115 474
Skatteskulder		60 800	36 790
Övriga skulder		80 048	81 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 515	454 923
Summa kortfristiga skulder		11 088 696	11 162 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 633 201	47 684 999

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Takförbättringar	10
Källarrenovering	10
Passersystem	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	869 412	828 012
Hyror bostäder	145 106	143 015
Hyror lokaler	1 234 189	1 363 789
	2 248 707	2 334 816

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 678	8 990
Övriga ersättningar och intäkter	92 136	0
Brandkontoret	0	20 350
Ersättning andrahandsuthyrning	9 460	9 112
	107 274	38 452

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation & Underhåll	-386 450	-287 718
El	-39 981	-47 239
Värme	-414 744	-436 527
Vatten och avlopp	-71 106	-67 777
Sophämtning	-55 822	-50 899
Renhållning/Källsortering	-32 551	-32 551
	-1 000 654	-922 711

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-56 888	-53 760
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 900	-5 446
Hisservice	-100 822	-33 368
Entrémattor	-11 441	-11 217
Övriga fastighetskostnader	-35 451	-34 336
Fastighetsförsäkring	-40 282	-31 237
Bredband	-110 355	-99 412
F-skötsel	-48 978	-48 073
Fastighetsskatt	-198 586	-196 818
Snöröjning	-6 009	-6 019
	-611 712	-519 686

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Telefon	-5 316	-5 099
Revisionsarvoden	-15 147	-14 926
Fastighetsförvaltning	-63 838	-62 838
Möteskostnader	-10 811	-22 848
Konsultarvoden	-28 642	0
Bankkostnader	-5 610	-5 122
Föreningsavg	-5 152	-4 952
	-134 516	-115 785

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Personalkostnader	-71 400	-76 686
Lagstadgade sociala avgifter	-12 339	-14 839
	-83 739	-91 525

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-407 108	-407 108
Ombyggnad	-8 142	-22 085
	-415 250	-429 193

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	51 604 460	51 604 460
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	51 604 460	51 604 460
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 190 640	-4 783 532
Årets avskrivningar enligt plan	-407 108	-407 108
Utgående avskrivning enligt plan	-5 597 748	-5 190 640
Planenligt restvärde vid årets slut	46 006 712	46 413 820
Taxeringsvärde		
Byggnad	44 400 000	44 400 000
Mark	84 600 000	84 600 000
	129 000 000	129 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	114 000 000	114 000 000
Lokaler	15 000 000	15 000 000
	129 000 000	129 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 096 768	1 096 768
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 096 768	1 096 768
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 080 483	-1 072 341
Årets avskrivningar enligt plan	-8 142	-22 085
Utgående avskrivning enligt plan	-1 088 625	-1 094 426
Planenligt restvärde vid årets slut	8 143	2 342
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	46 006 712	46 413 820
Ombyggnad	16 286	24 428
	46 022 998	46 438 248

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	0,810	2021-09-20	10 368 750	10 473 750
			10 368 750	10 473 750
Kortfristig del av långfristig skuld			10 368 750	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Ivan Marin-Rivas
Ordförande

Kjell Bergman

Magnus Adler

Veronique Gauffin

Jonas Östergren

Min revisionsberättelse har lämnats

Ulf Harjulin
Auktoriserad revisor