

Årsredovisning för

Brf Slipen 40

716420-1050

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

BRF Slipen 40
Org. nr 716420 - 1050

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slipen 40 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades 1987 och förvärvade fastigheten i april 2000.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning har under verksamhetsåret varit:

2020-01-01-2020-06-15:

Jenny Svensson	ledamot, ordförande
Carmencita Lundsten	ledamot, kassör
Christoffer Fohrs	ledamot
Anton Knudsen	ledamot
Heidi Nilsson	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020 valdes följande styrelse:

Jenny Svensson	ledamot, ordförande avgick 2020-02-01
Anton Knudsen	ledamot, kassör
Heidi Nilsson	ledamot
Emmy Wiklund	ledamot
Erik Kivilo	ledamot
Carl Marichal	ledamot, ordförande from 2020-02-01

Vid föreningsstämman den 15 juni 2020 valdes Sofia Edgren till valberedning intill årsstämman 2021.

Styrelsen har under 2020 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020 valdes till föreningens revisor:
Stefan Persson, Convensia Revision

Allmänt om fastigheten

Verksamheten i föreningen ses över av den valda styrelsen och styrelsens arbete är mycket betydelsefullt. Här tas de beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av vår fastighet, boendemiljö, osv. Mycket av det praktiska arbetet utförs av styrelsemedlemmarna själva och när så anses lämpligt används tjänster och produkter från externa leverantörer.

För att se till att föreningens ekonomi är hälsosam har styrelsen bl.a. en kontinuerlig avstämning och uppföljning med den ekonomiske förvaltaren och revisor genom resultatuppföljning och granskning av bokslut. Styrelsen förhandlar om räntevillkor med banker och låneinstitut i samband med omläggning av lån samt fastställer amorteringar och löptider.

Fakturagranskning och attestering har utförts löpande av styrelsen. Under året har totalt 2 informationsbrev skickats ut till medlemmarna.

Sedan den 1 juli 2008 är Veda House AB föreningens lokalhyresgäst.

Händelser under året

Föreningen har amorterat av 400000 kr på lånen.

Vi har gjort i ordning takterass inför sommaren samt tagit fram en ny och uppdaterad underhållsplan.

Den 5 september 2015 gjordes en förändring av föreningens stadgar som möjliggör att en avgift kan tas ut av bostadsrättsinnehavare som får tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Avgiften infördes vid årsskiftet 2015/2016 och berör samtliga andrahandsuthyrningar som styrelsen beviljar efter den 1 januari 2016. Avgiften uppgår till 10% av prisbasbelopp.

Underhållsplanen

Styrelsen ser regelbundet över den underhållsplan som finns för fastigheten och uppdaterar den efter behov.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Slipen 40 med adress Slipgatan 2, 117 39 Stockholm. Fastigheten ligger på Södermalm och tillhör Hornstulls stadsdelsnämnd och Högalids församling.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden, som ursprungligen uppfördes 1939, totalrenoverades 1995/1996. Fastigheten har sju våningar (0-6) samt källare och vind. Byggnaden innehåller 48 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 787 m² och med följande fördelning:

Föreningen har 46 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Dessutom innehåller byggnaden en lokal om 134 m², som är upplåten med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 70 563 000 kr (föregående år 70 563 000 kr), varav 30 615 000 kr faller på byggnaden och 39 948 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 67 000 000 kr bostäder och 3 563 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden

Under 2020 har styrelsearvoden utbetalats med 75 000 kr (75 000 kr) samt arbetsgivaravgifter med 23 565 kr (23 565kr). Till extern revisor har utbetalats 20 000 kr (20 000 kr).

Överlåtelser och upplåtelser

Under 2020 har, enligt köpekontraksdatum, lägenheten 118 (1206), 120(1208), 126 (1306), 132(1404), 136(1408) och 142(1506), överlåtits till nya medlemmar.

Andrahandsupplåtelser

Sex andrahandsupplåtelser har beviljats under året lägenheterna 115 (1203), 118 (1206), 127 (1307), 135 (1407), 137 (1501) och 147 (1604).

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Kostnaderna för reparationer och löpande underhåll (exkl. jourkostnad) har uppgått till 55 043 kr (förra året 114 428 kr).

Övriga fakta om föreningen

Städning	På entreprenad
Förråd	Till varje lägenhet finns ett källar- eller vindsförråd
Fönster	Tvåglasfönster, energiglas
Parkering	P-plats eller garage finns inte
Värme	Fjärrvärme ingår i avgiften
Vatten	Vatten ingår i avgiften
El	El ingår inte i avgiften
Tvättstuga	Två tvättpass med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
Kabel-TV	Com hem basutbud ingår i avgiften
Bredband	Telenor, ingår i avgiften
Juridisk person	Godkänns inte som medlem

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB. Fastighetsskötseln har HSB Stockholm ombesörjt och städningen har utförts av Vanadiscare AB.

Avsättning till reparationsfonden skall inte längre göras, enligt föreningens nya stadgar.

Den sammanlagda låneskulden den 31 december 2020 uppgick till 8 000 000 kr (se nedan).

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2020-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2020-12-31
Swedbank	1,75	2023-02-24	2 700 000	-100 000	2 600 000
Swedbank	1,03	2021-03-25	2 200 000	-	2 200 000
Swedbank	rörlig	3 mån	500 000	-	500 000
Swedbank	1,75	2022-04-25	3 000 000	-300 000	2 700 000
Totalt			8 400 000	-400 000	8 000 000

I Ägararkivet hos Lantmäteriet finns datapantbrev förvarade till ett belopp om 10 000 000 kr.

Nyckeltal i kr

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	652	654	653	653	713
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 654	4 887	5 061	5 061	5 236
Elkostnad/kvm totalyta	17	21	21	19	19
Värmekostnad/kvm totalyta	143	149	152	153	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23	22	21	17
Soliditet (%)	76	76	75	76	75
Resultat efter finansiella poster	-381	-373	-469	-293	-330
Nettoomsättning	1 532	1 550	1 525	1 539	1 621

Totalyta= bostadsyta + lokalyta

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	23 722 223	7 900 066	-4 120 314	-474 686
Disposition av föregående års resultat			-474 686	474 686
Årets resultat				-484 961
Belopp vid årets utgång	23 722 223	7 900 066	-4 595 000	-484 961

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-484 961
jämte balanserade underskott	-4 595 000
Balanseras i ny räkning	-5 079 961

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 532 054	1 549 966
SUMMA INTÄKTER		<u>1 532 054</u>	<u>1 549 966</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-144 298	-143 960
Reparationer		-55 043	-114 428
Taxebundna kostnader		-421 205	-425 152
Övriga driftskostnader		-211 815	-168 396
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-137 679	-114 176
Personalkostnader m.m.		-98 565	-98 565
Summa driftskostnader		<u>-1 068 605</u>	<u>-1 064 677</u>
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-729 272	-729 274
Avskrivningar inventarier och maskiner		-8 423	-8 422
Summa avskrivningar		<u>-737 695</u>	<u>-737 696</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-1 806 300</u>	<u>-1 802 373</u>
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	5	-106 493	-120 553
Summa finansiella poster		<u>-106 493</u>	<u>-120 553</u>
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-104 222	-101 726
Summa skatter		<u>-104 222</u>	<u>-101 726</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-484 961</u>	<u>-474 686</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		10 277 765	10 277 765
Byggnader	4	23 415 390	24 144 662
Inventarier, verktyg och installationer	4	35 385	43 808
		<u>33 728 540</u>	<u>34 466 235</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga tillgångar	7	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 731 340</u>	<u>34 469 035</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	106 168	102 056
		<u>106 168</u>	<u>102 056</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	1 079 794	1 224 798
Summa omsättningstillgångar		<u>1 185 962</u>	<u>1 326 854</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 917 302</u>	<u>35 795 889</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 722 223	23 722 223
Upplåtelseavgift		7 900 066	7 900 066
		<u>31 622 289</u>	<u>31 622 289</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 595 000	-4 120 314
Årets resultat		-484 961	-474 686
		<u>-5 079 961</u>	<u>-4 595 000</u>
Summa eget kapital		<u>26 542 328</u>	<u>27 027 289</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 300 000	5 700 000
Övriga långfristiga skulder		69 200	69 200
Summa långfristiga skulder		<u>5 369 200</u>	<u>5 769 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	11		
Leverantörsskulder		61 128	163 036
Skatteskulder		19 096	12 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 550	124 002
Skulder till kreditinstitut		2 700 000	2 700 000
Summa kortfristiga skulder		<u>3 005 774</u>	<u>2 999 400</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 917 302</u>	<u>35 795 889</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-380 739	-372 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	737 695	737 696
Betald skatt	-104 222	-101 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	252 734	263 010
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 112	-48 370
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 374	103 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 996	318 311
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-300 000
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-300 000
Årets kassaflöde	-145 004	18 311
Likvida medel vid årets början	1 224 798	1 206 487
Likvida medel vid årets slut	1 079 794	1 224 798

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar 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

Komponentavskrivning tillämpas.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innerväggar 1,93%

Värme och VS 4%

Fasad 4%

Fönster 2,37%

Yttertak 4%

Restpost inkl hiss 1,88%, 2,86%, 4,35%, 5%

Altaner /balkonger 4%

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 120 620	1 124 876
Hyror bostäder	111 156	111 156
Hyror lokaler	241 774	253 812
Fastighetsskatt, lokaler	32 401	27 900
Överlåtelseavgifter	7 092	6 972
Pantsättningsavgifter	7 095	1 860
Andrahandsuthyrning	10 984	22 026
Diverse intäkter	932	1 364
Summa	1 532 054	1 549 966

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	76 023	74 412
Städning	21 132	21 528
Mattor	3 492	3 491
Gården	25 409	23 736
Hiss, service och besiktning	7 626	9 368
Förbrukningsmaterial	4 611	11 425
Korttidsinventarier	6 005	
Summa	144 298	143 960

Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparation lokaler		1 343
Reparation tvättstuga	25 139	33 924
Reparation lås	3 026	6 994
Reparation trapphus och entré		4 202
Reparation portar och dörrar	2 351	7 530
Reparation VVS	7 447	
Reparation elinstallationer	3 275	4 763
Reparation hiss	10 615	7 322
Reparation fasad		48 350
Reparation fönster	3 190	
Summa	55 043	114 428

Taxebundna kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	33 387	40 403
Värme	274 964	285 552
Vatten	46 194	43 994
Sophämtning	66 660	55 203
Summa	421 205	425 152

Övriga driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	52 006	49 638
Kabel-TV och bredband	159 809	118 758
Summa	211 815	168 396

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	20 000	20 000
Utgift styrelse och stämma	2 159	3 645
Ekonomisk förvaltning	63 000	63 000
Administrationskostnader	4 788	4 426
Konsultarvoden	626	937
Avgifter till organisation	5 820	5 710
Övriga driftskostnader	41 286	16 458
Summa	137 679	114 176

Personalkostnader m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner		
Styrelsearvode	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	23 565	23 565
Summa	98 565	98 565

Not 4 Byggnad och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Stomme och grund	10 855 299	10 855 299
Avskr stomme och grund	-1 559 965	-1 451 880
Restvärde	9 295 334	9 403 419
Stomkompl/innerväggar	7 753 785	7 753 785
Avskr stomkompl/innerväggar	-1 620 910	-1 471 328
Restvärde	6 132 875	6 282 457
Värme och VS	4 195 861	4 195 861
Avskr värme och VS	-1 493 016	-1 324 089
Restvärde	2 702 845	2 871 772
Fasad	1 550 757	1 550 757
Avskr fasad	-551 807	-489 373
Restvärde	998 950	1 061 384
Fönster	1 076 713	1 076 713
Avskr fönster	-286 174	-260 675
Restvärde	790 539	816 038
Yttertak	620 303	620 303
Avskr yttertak	-220 722	-195 749
Restvärde	399 581	424 554
Restpost inkl hiss	2 481 213	2 481 213
Avskr restpost inkl hiss	-984 268	-894 390
Restvärde	1 496 945	1 586 823
Altaner /balkonger	2 481 211	2 481 211
Avskr altaner /balkonger	-882 890	-782 996
Restvärde	1 598 321	1 698 215
Inventarier	112 901	112 901
Avskrivningar inventarier	-112 901	-112 901
Restvärde	-	-
Maskiner	115 748	115 748
Avskrivningar maskiner	-80 363	-71 940
Restvärde	35 385	43 808

<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	31 243 789	31 243 789
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-7 055 319	-6 317 623
- Årets avskrivning enligt plan	-737 695	-737 695
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	23 450 775	24 188 470

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	30 615 000	30 615 000
Taxeringsvärde mark:	39 948 000	39 948 000
Summa taxeringsvärde	70 563 000	70 563 000

Not 5 Räntekostnader m.m.

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<hr/>		
Skatteränta		289
Räntekostnader för skatter och avgifter	8	
Låneräntor	102 795	117 038
Kapital- och bankkostnader	3 690	3 226
Summa	106 493	120 553

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<hr/>		
Fastighetsskatt lokaler	35 630	35 630
Fastighetsavgift	68 592	66 096
Summa	104 222	101 726

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<hr/>		
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 8 Kortfristiga fordringar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<hr/>		
Kundfordringar	12 538	6 350
Skattekonto	4 330	
Förskottsbetalda kostnader	89 300	95 706
Summa	106 168	102 056

Not 9 Kassa, plusgiro och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	1 079 794	1 224 798
Summa	1 079 794	1 224 798

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån Swedbank förfaller 2022-04-25	2 700 000	3 000 000
Lån Swedbank förfaller 2023-02-24	2 600 000	2 700 000
Kunddeposition	69 200	69 200
Summa	5 369 200	5 769 200

Not 11 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån Swedbank förfaller 2021-03-25	2 200 000	2 200 000
Lån Swedbank rörligt	500 000	500 000
Leverantörsskulder	61 128	163 036
Skatteskuld	19 096	12 362
Upplupna räntekostnader	13 881	15 270
Upplupna kostnader	66 520	53 538
Förskottsbetalda avgifter	110 366	21 471
Förskottsbetalda hyror	34 783	33 723
Summa	3 005 774	2 999 400

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Som säkerhet för lånen har banken pantbrev till ett belopp på 15 000 000 kr. Resterande 10 000 000 kr finns som datapantbrev i det Publika Arkivet på Lantmäteriet.

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Stockholm den 2021

Carl Marchial
Ordförande

Anton Knudsen

Heidi Nilsson

Emmy Wiklund

Erik Kivilo

Min revisionsberättelse har avgivits den 2021

Stefan Persson
Convencia Revision