

Bostadsrättsföreningen Sländan 5

Org.nr: 769607-4090

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan 5, organisationsnummer 769607-4090, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001-08-14

Ekonomisk plan registrerades år 2007-07-16

Föreningens stadgar registrerades år 2018-08-26

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Patric Erik Pierre Cignozzi Nilsson
Ledamot	Elisabet von Wachenfeldt
Ledamot	Catharina Reichel
Ledamot	Karin Maria Upplander Ekman
Ledamot	Dennis Paulsson
Suppleant	Tobias Goldman
Suppleant	Maxim Frisk
Suppleant	Kajsa-Stina Norendahl Sjöberg

Tobias Goldman avgick ur styrelsen i augusti 2022.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Extern	Sara Andersson
	Deloitte AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Sländan 5 Stockholm

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1947

Totalyta (m²): 6 559

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	41	1 475
2 rok	53	2 925
3 rok	2	199
Summa	96	4 599

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	1 923

Totalt antal bostadslägenheter: 97

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
Summa	1

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Nya nycklar till allmänna utrymmen	2021	
Stamspolning	2022	
Översyn ventilation	2023	Planerad
Uppfräschning trapphus	2023	Planerad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada

Medlemsinformation

141 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 13 bostadsrätter har överlåtits.

Inga avgiftsändringar har skett under 2022 och inga är planerade.

147 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 696	4 619	4 030	4 403
Resultat efter finansiella poster, tkr	158	2 153	251	50
Soliditet ¹ , %	79	78	79	78
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	616	609	608	608
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 929	4 024	4 102	4 238

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 374 937	19 454 834	2 395 822	-17 420 451	2 153 370	73 958 512
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			136 963	-136 963		0
Balanseras i ny räkning				2 153 370	-2 153 370	0
Årets resultat					157 757	157 757
Belopp vid årets utgång	67 374 937	19 454 834	2 532 785	-15 404 044	157 757	74 116 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 404 044
Årets resultat	157 757
Totalt	-15 246 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	-136 963
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-15 109 324
Totalt	-15 246 287

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 695 670	4 618 933
Övriga rörelseintäkter	3	441 092	2 388 483
Summa Rörelseintäkter		5 136 762	7 007 416
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 344 478	-3 322 980
Administration och förvaltning	5	-251 008	-214 025
Personalkostnader	6	-86 617	-81 294
Avskrivningar	7	-1 143 471	-1 141 504
Summa Rörelsekostnader		-4 825 574	-4 759 803
RÖRELSERESULTAT		311 188	2 247 613
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-5 519	-655
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-147 912	-93 588
Summa Finansiella poster		-153 431	-94 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		157 757	2 153 370
RESULTAT FÖRE SKATT		157 757	2 153 370
ÅRETS RESULTAT		157 757	2 153 370

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	82 079 930	83 218 802
Inventarier, verktyg och installationer	10	18 400	22 999
Summa materiella anläggningstillgångar		82 098 330	83 241 801
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 696 360	1 702 590
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 696 360	1 702 590
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 794 690	84 944 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 054 162	1 491 714
Övriga fordringar		231 215	225 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 903	266 505
Summa kortfristiga fordringar		1 506 280	1 983 499
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 076 560	7 478 792
Summa kassa och bank		9 076 560	7 478 792
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 582 840	9 462 292
SUMMA TILLGÅNGAR		94 377 530	94 406 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		86 829 771	86 829 771
Fond för yttre underhåll		2 532 786	2 395 822
Summa bundet eget kapital		89 362 557	89 225 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 404 044	-17 420 451
Årets resultat		157 757	2 153 370
Summa fritt eget kapital		-15 246 287	-15 267 081
SUMMA EGET KAPITAL		74 116 270	73 958 512
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	8 461 252	18 130 626
Summa långfristiga skulder		8 461 252	18 130 626
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 461 252	18 130 626
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 609 374	375 624
Leverantörsskulder		331 785	257 810
Skatteskulder		892	4 049
Övriga skulder		226 564	167 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 631 393	1 512 334
Summa kortfristiga skulder		11 800 008	2 317 545
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 800 008	2 317 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 377 530	94 406 683

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgift och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny, till eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme, grund och restpost	120
Stammar värme	30
Stammar vatten	40
VVS Panna/undercentral	30
VVS, styr och värmepump	20
Fasad	45
Balkonger	50
Fönster	10
Dörrar	44
Hiss, maskin	14
Hiss, gejdar, korg	35
Ventilation, kanaler	35
Ventilation, fläktar och apparater	20
El, ledningar, kabelcentral	30
El, apparater och svagström	30
Tvättstugor	20
Tvättstugor, maskiner	9
Låssystem	10
Tak	45
Trapphus	15
Garage	118

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	2 832 580	2 802 697
Hysesintäkter		
Bostäder	52 680	52 680
Lokaler	1 714 091	1 667 235
Fastighetsskatt	96 320	96 321
	1 863 091	1 816 236
Totalt nettoomsättning	4 695 671	4 618 933

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	441 092	2 388 483
Totalt övriga rörelseintäkter	441 092	2 388 483

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	191 951	140 591
Uppvärmning	1 263 993	1 225 745
Vatten och avlopp	118 503	129 091
Sophämtning	148 897	130 216
	1 723 344	1 625 642
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	0	165 972
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	3 380
Hissbesiktning	79 736	54 708
Brandskydd	17 904	19 865
	97 640	243 925
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	198 364	256 854
Fastighetsstäd	84 855	64 828
Trädgårdsskötsel	2 289	47 260
Snöröjning/sandning	7 005	7 005
Bevakningskostnader	0	2 576
Övriga köpta tjänster	18 853	9 210
	311 366	387 733
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	56 361	0
Bredband	169 355	226 658
	225 715	226 658
Övriga driftkostnader		
Försäkring	203 028	196 489
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	234 603	237 843
Förbrukningsmaterial	3 618	4 399
	441 250	438 731
Reparationer		
Reparationer	483 797	31 331
Byggnad	60 363	40 630
Installationer	0	67 294
	544 159	139 255
Underhåll		
Underhåll	0	261 036
Reparation och underhåll		
Hiss	1 004	0
Totalt operativ drift och underhåll	3 344 478	3 322 980

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	4 927	4 805
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	110 107	110 826
Extra ekonomisk förvaltning	50 334	34 962
	160 442	145 788
Revision		
Revisionsarvode	22 665	15 598
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	17 582
Bankkostnader	8 458	3 933
Hyra lokal	1 657	0
Övriga kostnader	52 860	26 320
	62 974	47 834
Totalt administration och förvaltning	251 008	214 025

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	66 640	66 220
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	14 575	15 074
Övriga personalkostnader	5 402	0
	19 977	15 074
Totalt personalkostnader	86 617	81 294

Not 7. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 138 872	1 136 903
Inventarier och installationer	4 599	4 601
	1 143 471	1 141 504
Totalt avskrivningar	1 143 471	1 141 504

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	147 134	92 603
Räntekostnader skattekonto	284	0
Övriga finansiella kostnader	494	985
	147 912	93 588
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	147 912	93 588

Not 9. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	67 929 431	67 929 431
Anskaffningsvärde mark	30 120 212	30 120 212
Utgående anskaffningsvärden	98 049 643	98 049 643
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 830 841	- 13 693 938
Årets avskrivningar	- 1 138 872	- 1 136 903
Utgående avskrivningar	-15 969 713	-14 830 841
Utgående redovisat värde	82 079 930	83 218 802
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	205 000 000	172 000 000
Lokaler	8 726 000	9 632 000
	213 726 000	181 632 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	55 206	55 206
Utgående anskaffningsvärden	55 206	55 206
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 32 207	- 27 606
Årets avskrivningar	- 4 601	- 4 601
Utgående avskrivningar	-36 808	-32 207
Utgående redovisat värde	18 398	22 999

Not 11. Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 696 360	1 702 590
Utgående anskaffningsvärden	1 696 360	1 702 590
Utgående redovisat värde	1 696 360	1 702 590

Marknadsvärde per 2021-12-31 är bokfört värde.

Not 12. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB	2024-10-16	0,52 %	6 836 876	18 506 250
SBAB	2024-12-11	0,72 %	2 000 000	0
Handelsbanken	2023-09-01	0,720 %	5 865 000	0
Handelsbanken	2023-09-30	0,700 %	3 368 750	0
Summa skulder till kreditinstitut			18 070 626	18 506 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 609 374	-375 624
			8 461 252	18 130 626

Not 13. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev	36 000 000 0	36 000 000 0
Summa:	36 000 000	36 000 000

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	12 488	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 323 961	1 222 670
Förutbetalda hyresintäkter	0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 945	289 664
Summa	1 631 394	1 512 333

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Patric Erik Pierre Cignozzi Nilsson

Elisabet von Wachenfeldt

Catharina Reichel

Karin Maria Upplander Ekman

Dennis Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Deloitte AB

Sara Andersson



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2023 14:37

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 11.06.2023 10:32

DOCUMENT ID:

rJekjl-mD2

ENVELOPE ID:

r1yi8WQwh-rJekjl-mD2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Sländan 5.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CATHARINA REICHEL cattis52@hotmail.com	Signed Authenticated	11.06.2023 11:00 11.06.2023 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/25) IP: 83.255.126.222
KARIN MARIA UPPLANDER EKMAN karin.upplander-ekman@riksrevisionen.se	Signed Authenticated	11.06.2023 12:32 11.06.2023 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/06) IP: 217.208.143.34
ELISABET VON WACHENFELDT ewachenfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2023 12:35 11.06.2023 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/12) IP: 83.185.42.129
Dennis Nicklas Toni Paulsson dennis.paulsson@hotmail.com	Signed Authenticated	11.06.2023 20:21 11.06.2023 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/11) IP: 217.213.138.10
Patric Erik Pierre Cignozzi Nilsson Patric.CignozziNilsson@pe.se	Signed Authenticated	11.06.2023 20:39 11.06.2023 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/27) IP: 83.255.126.127
Sara Maria Kristina Andersson saandersson@deloitte.se	Signed Authenticated	13.06.2023 14:37 12.06.2023 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/16) IP: 81.216.66.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed