

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Slagan i Norrköping**  
(725000-3683)

**Räkenskapsåret**  
**220701 - 230630**

*Spara din årsredovisning. Den behövs vid försäljning och vid kontakt med banker*



Styrelsen för Brf Slagan i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m.</b>
<b>årsstämma</b>			
Lennart Stenberg	Ordförande	Stämman	2024
Birgitta Larsson	Vice ordförande	Stämman	2024
Claes Bengtsson	Sekreterare	Stämman	2024
Gudrun Eriksson	Ledamot	Stämman	2023
Kjell Rondahl	Ledamot	Stämman	2023
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Bo Svensson		Stämman	2023
Björn Andersson		Stämman	2024
<b>Ordinarie revisor</b>			
Anders Lindström		Stämman	
<b>Revisorsuppleant</b>			
Margaretha Styrlin		Stämman	
<b>Valberedningen</b>			
Mikael Johansson (sammankallande)		Stämman	
Berit Bäck		Stämman	
Karin Gustavsson		Stämman	

I tur att avgå är ledmöterna Gudrun Eriksson, Kjell Rondahl samt suppleant Bo Svensson.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Slagan 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 129 lägenheter uppförda 1958-1959. Fastighetens adress är Rösgången 37, 41 och 45 i Norrköping. Föreningen äger en av dessa lägenheter som medlemmarna kan utnyttja som övernattningslägenhet samt en möteslokal.

Tomträttsavtalet med Norrköpings Kommun löper från 2018-01-01 till 2037-12-31 och den årliga avgiften är på 518 700 kr.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
21	27	54	24	3

#### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	31	43

Total bostadsarea: 8396 kvm

Total lokalarea: 228 kvm

Årest taxeringsvärde: 104 474 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 104 474 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

#### Förvaltning

Thorell Revision biträder styrelsen med föreningsförvaltning fr.o.m. januari 2019.

## Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 60 tkr och planerat underhåll för 3 tkr.

## Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 115 tkr för verksamhetsåret 2023/2024.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll/standardförbättringar.

### Utförda

Avjoniseringsanl. i tvättstuga 37&45	2022	Total kostnad 241 tkr
Laddningsuttag för elbilar	2022	Total kostnad 113 tkr
Ventilationskontroll samt rensning	2022	Total kostnad 120 tkr
Byte av torkenheter i torkrum	2022	Totalkostnad 127 tkr
Porttelefonsystem	2022	Totalkostnad 393 tkr
Värmepump och värmeåtervinning	2020	Totalkostnad 557 tkr
Cykelgarage	2020	Totalkostnad 127 tkr
Breddning av garageplatser	2019	Totalkostnad 220 tkr
Byte av ventilationsfläktar	2019	Totalkostnad 263 tkr
Joniseringsanläggning tvättstuga 41:an	2020	Totalkostnad 137 tkr
Ventilationsanläggning motionsrum	2020	Totalkostnad 75 tkr
Byte av rännal åt öst 41:an	2019	Totalkostnad 147 tkr
Ny dekorsten utanför entreér	2019	Totalkostnad 25 tkr
Ombyggnad av stolplyktor till LED	2019	Totalkostnad 15 tkr
Underhåll trapphus 37, 41 och 45	2017	Totalkostnad 78 tkr
Spolning av kökavlopp 37, 41 och 45	2017	Totalkostnad 82 tkr
Underhåll av tappvattensystem	2017	Totalkostnad 98 tkr
Värmepumpar	2017	Totalkostnad 4 229 tkr
Byte av rännal åt väst 41:an	2016	Totalkostnad 103 tkr
Bastu, motionsrum	2016	Totalkostnad 153 tkr
Tvättstugeutrustning	2016	Totalkostnad 42 tkr
Solpaneler	2016	Totalkostnad 1 073 tkr
Byte låscylindrar	2015	Totalkostnad 151 tkr
Byte av armaturer	2015	Totalkostnad 116 tkr
Byte av rännal	2015	Totalkostnad 98 tkr
Målning	2015	Totalkostnad 425 tkr
Värme	2014	Totalkostnad 154 tkr
IMD gemensam el	2012	Totalkostnad 430 tkr
Miljöhus	2011	Totalkostnad 708 tkr
Garage- och p-plats	2010	Totalkostnad 170 tkr

### Planerade

Byte av del av rännal 45:an	2023	Beräknad kostnad 100 tkr
Byte av armaturer på vind, 45:an	2023	Beräknad kostnad 15 tkr

Styrelsen beräknar att kostnad för ovan underhållsåtgärd i sin helhet ska täckas av underhållsfonden.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

Solcellsanläggningar har installerats på samtliga fastigheter, Rösgången 37, 41 och 45 under 2016 i syfte att minska elkostnader. Investeringen beräknas betala sig inom en tioårsperiod.

Bergvärmeanläggning har installerats under 2017 och togs i drift under januari 2018 i syfte att minska värmekostnaden. Investeringen beräknas betala sig inom en tioårsperiod.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 november 2022. Styrelsen har utöver detta hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 176 stycken (2023-06-30).

### **Ekonomi**

Föreningen har under året haft en förlust på 92 000kr på grund av högre elpris och högre ränteutgifter för föreningens lån, men har trots det en mycket god och stabil ekonomi. Vi har under året amorterat nästan 4 miljoner på vårt lån i Handelsbanken. Nästkommande verksamhetsår räknar vi med plusresultat igen genom måttliga elpriser samt höjningen av årsavgifterna. (+142 000kr).

#### **Årsavgifter**

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter sedan 2012 men efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3,5%.

### **Nyckeltal för 2022/2023**

Årsavgift	482 per kvm och år
Bolåneskuld	1 414 per kvm och år
Sparande	87 per kvm och år
Energikostnad	92 per kvm och år
Räntekänslighet	2,9%

### **Överlåtelse och övriga föreningsfrågor**

Baserat på kontraksdatum har under verksamhetsåret 6 st överlåtelse skett (föregående år 7 st.)

128 av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet ägs av föreningen och nyttjas som övernattningslägenhet samt möteslokal.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Thorell Revision

Fräscht & Fint

Nordisk Hiss

Briljant ekonomisystem

HSB

Tele 2

Ekonomisk förvaltning

Städning/renhållning

Hiss underhåll

Ekonomisystem

Snö- & halkbekämpning

Kabel-Tv

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	4 906	4 858	4 742	4 850
Resultat efter finansiella poster	-92	505	324	260
Soliditet (%)	45	39	37	37

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	476 786	5 716 647	4 374 485	504 853	<b>11 072 771</b>
Avsättning till underhållsfond		-260 000	260 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av underhållsfond		127 000	-127 000		<b>0</b>
Årets resultat			504 853	-504 853	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>476 786</b>	<b>5 583 647</b>	<b>5 012 338</b>	<b>-92 273</b>	<b>10 980 498</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 012 337
Årets resultat före fondändring	92 273
Årets fondavsättning	260 000
årets förlust	-92 273
	<b>5 272 337</b>

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	5 272 337
	<b>5 272 337</b>

## Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 905 714	4 858 187
Övriga rörelseintäkter	2	309 728	108 675
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 215 442</b>	<b>4 966 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 325 149	-2 770 066
Övriga externa kostnader		-615 660	-580 036
Personalkostnader	4	-199 671	-154 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-819 372	-757 903
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 959 852</b>	<b>-4 262 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>255 590</b>	<b>704 175</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	-17 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 871	-181 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 863</b>	<b>-199 322</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-92 273</b>	<b>504 853</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-92 273</b>	<b>504 853</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 273</b>	<b>504 853</b>

## Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	19 609 129	20 239 849
Byggnadsinventarier	6	1 492 327	1 523 229
Inventarier, verktyg och installationer		240 461	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 341 917</b>	<b>21 763 078</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	340 000	340 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>340 000</b>	<b>340 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 681 917</b>	<b>22 103 078</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		874 985	879 196
Övriga fordringar		369 182	37 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 280	269 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 433 447</b>	<b>1 186 290</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 307 298	5 004 178
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 307 298</b>	<b>5 004 178</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 740 745</b>	<b>6 190 468</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

24 422 662

28 293 546



## Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

6 060 433

6 060 433

**Summa bundet eget kapital**

**6 060 433**

**6 060 433**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 012 337

4 507 484

Årets resultat

-92 273

504 853

**Summa fritt eget kapital**

**4 920 064**

**5 012 337**

**Summa eget kapital**

**10 980 497**

**11 072 770**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

11 624 586

15 308 482

**Summa långfristiga skulder**

**11 624 586**

**15 308 482**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

250 276

250 276

Leverantörsskulder

107 463

263 646

Skatteskulder

0

2 962

Övriga skulder

45 393

121 752

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 414 447

1 273 658

**Summa kortfristiga skulder**

**1 817 579**

**1 912 294**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**24 422 662**

**28 293 546**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	30 år
Solceller och bergvärme	20 år
Porttelefonsystem	20 år
Inventarier	5 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	-4 045 098	-4 028 252
Hyra övernattningslägenhet	-9 450	-11 400
Hyror lokaler	-16 525	-61 431
Hyror garage och parkeringsplatser	-184 948	-190 125
Debiterade elavgifter	-359 950	-281 110
Kabel-Tv avgifter	-285 270	-283 790
Övriga sidointäkter	-4 474	-2 079
	<b>-4 905 715</b>	<b>-4 858 187</b>

#### Not 2 Övriga Förvaltningsintäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ersättning elproduktion	34 253	20 673
Övriga rörelseintäkter	20 107	88 002
Erhållet stöd för el	255 367	
	<b>309 727</b>	<b>108 675</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Städ	69 185	77 895
Hiss	113 464	16 872
Snö- och halkbekämpning	34 618	26 383
Tvättmedel	44 113	70 331
Reparation gemensamma utrymmen	60 245	100 546
Planerat underhåll	2 625	90 913
Vatten/avlopp	291 166	213 291
EL	702 019	230 586
Fönster	0	0
Port och dörrar	23 458	5 969
Gräsytor	1 337	129
Planteringsytor	15 019	7 500
Övriga markytor	45 758	47 168
Fastighetsel/Fastighetsav	0	133 812
Värme	718 425	571 440
Sophämtning	140 161	169 574
Fastighetsförsäkring	88 296	82 787
Tomträttsavgäld	518 700	518 700
Kabel-Tv	440 948	351 374
Systematiskt brandskydd	0	1 303
Obligatorisk besiktning	0	38 211
Tvättstugeutrustning	160	0
Ventilation	7 044	0
Larmsystem	7 697	15 281
Trapphus/entreér	711	0
	<b>3 325 149</b>	<b>2 770 065</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>-2023-06-30</b>	<b>-2022-06-30</b>
Löner kollektivanställda	16 250	13 090
Semesterlön kollektivanställd		1 596
Förändring semesterlöneskuld	0	-7 769
Kontanta extraersättningar	55 691	44 450
Styrelsearvode	98 200	95 500
Skattefria bilersättning	0	0
Övriga kostnadsersättningar/förmåner	0	-793
Arbetsgivaravgift 31,42%	5 952	2 046
Arbetsgivaravgifter semesterlöneskuld		0
Avgifter 16,36%	23 578	6 563
	<b>199 671</b>	<b>154 683</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 072 616	39 945 628
Inköp		126 988
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 072 616</b>	<b>40 072 616</b>
Ingående avskrivningar	-19 832 767	-19 202 049
Årets avskrivningar	-630 720	-630 718
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 463 487</b>	<b>-19 832 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 609 129</b>	<b>20 239 849</b>

**Not 6 Byggnadsinventarier**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 006 518	1 613 729
Inköp	113 278	392 789
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 119 796</b>	<b>2 006 518</b>
Ingående avskrivningar	-483 289	-356 104
Årets avskrivningar	-144 180	-127 185
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-627 469</b>	<b>-483 289</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 492 327</b>	<b>1 523 229</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	340 000	340 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>340 000</b>	<b>340 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>340 000</b>	<b>340 000</b>

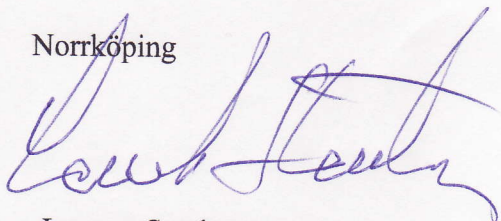
**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Handelsbanken Stadshypotek AB	11 624 586	15 308 482
	<b>11 624 586</b>	<b>15 308 482</b>

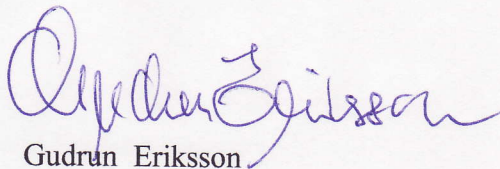
**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckning	33 296 000	33 296 000
	<b>33 296 000</b>	<b>33 296 000</b>

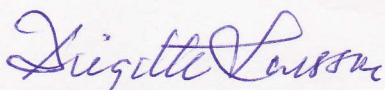
Norrköping



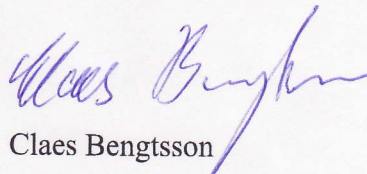
Lennart Stenberg  
Ordförande



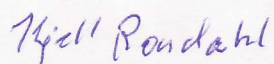
Gudrun Eriksson



Birgitta Larsson



Claes Bengtsson



Kjell Rondahl

Min revisionsberättelse har lämnats



Anders Lindström  
Revisor

## Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2022 - 2023

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Slagan i Norrköping med org.nr. 725000-3683 för verksamhetsåret 20220701 - 20230630. Det är styrelsens som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring samt upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och årsredovisningen på grundval av min revision.

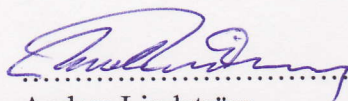
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar, bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 4/10 -23.....



Anders Lindström  
Föreningsvald revisor  
Tel: 070 – 572 63 06