

Styrelsen för BRF Slagan i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter årsstämma

		Utsedd av	Vald t.o.m.
Lennart Stenberg	Ordförande	Stämman	2024
Birgitta Larsson	Vice ordförande	Stämman	2024
Claes Bengtsson	Sekreterare	Stämman	2024
Gudrun Eriksson	Ledamot	Stämman	2025
Kjell Rondahl	Ledamot	Stämman	2025

Styrelsesuppleanter

Bo Svensson	Stämman	2025
Björn Andersson	Stämman	2024

Ordinarie revisor

Anders Lindström	Stämman
------------------	---------

Revisorssuppleant

Margaretha Styrlin	Stämman
--------------------	---------

Valberedningen

Mikael Johansson (sammankallande)	Stämman
Berit Bäck	Stämman
Karin Gustavsson	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Lennart Stenberg, Birgitta Larsson, Claes Bengtsson samt suppleant Björn Andersson.

Firmateckning

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

4B

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	13	43

Total bostadsarea: 8396 kvm

Total lokalarea: 228 kvm

Årets taxeringsvärde: 104 474 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 104 474 000 kr

Fastigheten är fulvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

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

Förvaltning

Reventia AB biträder styrelsen med föreningsförvaltning fr.o.m. januari 2024.

48

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 tkr och planerat underhåll för 30 tkr.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 100 tkr för verksamhetsåret 2024/2025.

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

Utförda

Torktumlare 37 & 45	2024	Totalkostnad 100 tkr
Utebelysningar 37, 41 & 45	2024	Totalkostnad 30 tkr
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	Total kostnad 127 tkr
Porttelefonsystem	2022	Total kostnad 393 tkr
Värmepump och värmeåtervinning	2020	Total kostnad 557 tkr
Cykelgarage	2020	Total kostnad 127 tkr
Breddning av garageplatser	2019	Total kostnad 220 tkr
Byte av ventilationsfläktar	2019	Total kostnad 263 tkr
Joniseringsanläggning tvättstuga 41:an	2020	Total kostnad 137 tkr
Ventilationsanläggning motionsrum	2020	Total kostnad 75 tkr
Byte av rännal åt öst 41:an	2019	Total kostnad 147 tkr
Underhåll trapphus 37, 41 och 45	2017	Total kostnad 78 tkr
Spolning av köksavlopp 37, 41 och 45	2017	Total kostnad 82 tkr
Underhåll av tappvattensystem	2017	Total kostnad 98 tkr
Värmepumpar	2017	Total kostnad 4 229 tkr
Byte av rännal åt väst 41:an	2016	Total kostnad 103 tkr
Bastu, motionsrum	2016	Total kostnad 153 tkr
Tvättstugeutrustning	2016	Total kostnad 42 tkr
Solpaneler	2016	Total kostnad 1 073 tkr
Byte låscylindrar	2015	Total kostnad 151 tkr
Byte av armaturer	2015	Total kostnad 116 tkr
Byte av rännal	2015	Total kostnad 98 tkr
Målning	2015	Total kostnad 425 tkr
Värme	2014	Total kostnad 154 tkr
IMD gemensam el	2012	Total kostnad 430 tkr
Miljöhus	2011	Total kostnad 708 tkr
Garage- och p-plats	2010	Total kostnad 170 tkr

Planerade

Byte av del av rännal 45:an 2025 Beräknad kostnad 100 tkr

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

CB

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 bostadslägenheten 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.

Solcellsanläggning 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 28 november 2023. Styrelsen har utöver detta hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 188 stycken (2024-06-30).

Ekonomi

Föreningen har under året haft en förlust på 338 000 kr främst på grund av högre ränteutgifter för föreningens lån, men har trots det en mycket god och stabil ekonomi. Vi har under året amorterat 250 000 på vårt lån i Handelsbanken. Nästkommande verksamhetsår räknar vi med plusresultat igen genom att räntan är på väg ner igen.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgiften förra året med 3,5% men styrelsen har beslutat om att hålla årsavgifterna oförändrade detta verksamhetsår.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 st överlåtelse skett (föregående år 6 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:

Reventia AB
Fräsch & Fint
Nordisk Hiss
Briljant ekonomisystem
HSB
Tele 2

Ekonomisk förvaltning
Städning/renhållning
Hissunderhåll
Ekonomisystem
Snö- & halkbekämpning
Kabel-Tv

48

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	5 090	4 906	4 858	4 742
Resultat efter finansiella poster	-338	-92	505	324
Soliditet (%)	44	45	39	37
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	547	497	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 348	1 376	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	58	84	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	198	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	82	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Årsavgift: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsyta.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder per total yta på bokslutsdagen. Riktvärdeskala: låg <4 000, normal 4 001 – 10 000, hög 10 001 – 15 000, mycket hög > 15 000.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll per kvadratmetertotalyta. Riktvärdeskala: högt > 300, måttligt till högt 201 – 300, lågt till måttligt 120 – 200, mycket lågt < 120.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Riktvärdeskala: låg <5, hög 9 – 15, mycket hög >15

Energikostnad: Medlemmarna debiteras för elkostnader utöver årsavgifterna. Föreningens nettokostnad för el är 514 992 SEK.

Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna utgör 82%.

CB

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	476 786	5 716 647	4 879 337	-92 273	10 980 497
Disposition av föregående års resultat:			-92 273	92 273	0
Årets resultat				-338 267	-338 267
Belopp vid årets utgång	476 786	5 716 647	4 787 064	-338 267	10 642 230

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 787 064
årets förlust	-338 267
	4 448 797

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	100 000
	4 348 797
	4 448 797

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

4B

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 089 692	4 905 714
Övriga rörelseintäkter	3	25 574	309 728
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 115 266	5 215 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 176 627	-3 325 149
Övriga externa kostnader		-726 990	-615 660
Personalkostnader	5	-185 974	-199 671
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-838 942	-819 372
Summa rörelsekostnader		-4 928 533	-4 959 852
Rörelseresultat		186 733	255 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 308	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 308	-347 871
Summa finansiella poster		-525 000	-347 863
Resultat efter finansiella poster		-338 267	-92 273
Resultat före skatt		-338 267	-92 273
Årets resultat		-338 267	-92 273

CR

Balansräkning

Not
1

2024-06-30

2023-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	18 978 409	19 609 129
Byggnadsinventarier	7	1 441 457	1 492 327
Inventarier, verktyg och installationer	8	183 473	240 461
Summa materiella anläggningstillgångar		20 603 339	21 341 917

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	340 000	340 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		340 000	340 000
Summa anläggningstillgångar		20 943 339	21 681 917

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 104 222	874 985
Övriga fordringar		206 194	368 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		228 983	189 280
Summa kortfristiga fordringar		1 539 399	1 432 931

Kassa och bank

Kassa och bank		1 866 260	1 307 298
Summa kassa och bank		1 866 260	1 307 298
Summa omsättningstillgångar		3 405 659	2 740 229

SUMMA TILLGÅNGAR

24 348 998

24 422 146

48

Balansräkning

Not
1

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

6 193 433

6 193 433

Balanserat resultat

4 787 064

4 879 337

Årets resultat

-338 267

-92 273

Summa fritt eget kapital

10 642 230

10 980 497

Summa eget kapital

10 642 230

10 980 497

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

11 374 310

11 624 586

Summa långfristiga skulder

11 374 310

11 624 586

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

250 276

250 276

Leverantörsskulder

471 324

107 463

Skatteskulder

217 010

-516

Övriga skulder

14 930

45 393

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 378 918

1 414 447

Summa kortfristiga skulder

2 332 458

1 817 063

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 348 998

24 422 146

CB

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-338 267

-92 273

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

844 374

856 558

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

506 107

764 285

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-229 237

4 211

Förändring av kortfristiga fordringar

328 942

-250 425

Förändring av leverantörsskulder

363 861

-156 183

Förändring av kortfristiga skulder

-60 070

23 339

Kassaflöde från den löpande verksamheten

909 603

385 227

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-100 000

-284 933

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-100 000

-284 933

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-250 276

-3 683 896

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 276

-3 683 896

Årets kassaflöde

559 327

-3 583 602

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 307 298

5 004 178

Likvida medel vid årets slut

1 866 625

1 420 576

CB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	33 296 000	33 296 000
	33 296 000	33 296 000

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	4 176 242	4 045 098
Hyra övernattningslägenhet	13 500	9 450
Hyror lokaler	15 450	16 525
Hyror garage och parkeringsplatser	184 417	184 948
Debiterade elavgifter	414 837	359 950
Kabel-Tv avgifter	285 247	285 270
Övriga sidointäkter	0	4 474
	5 089 693	4 905 715

CB

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Ersättning elproduktion	8 372	34 253
Övriga rörelseintäkter	17 202	20 107
Erhållet stöd för el	0	255 367
	25 574	309 727

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Städ	48 359	69 185
Hiss	73 856	113 464
Snö- och halkbekämpning	55 926	34 618
Tvättmedel	40 068	44 113
Reparation gemensamma utrymmen	105 351	60 245
Planerat underhåll	0	2 625
Vatten/avlopp	349 529	291 166
El	514 992	702 019
Fönser	0	0
Port och dörrar	51 324	23 458
Gräsytor	767	1 337
Planteringsytor	4 868	15 019
Övriga markytor	0	45 758
Värme	787 881	718 425
Sophämtning	153 955	140 161
Fastighetsförsäkringar	95 464	88 296
Tomträttsavgälder	518 700	518 700
Kabel TV	357 928	440 948
Tvättstugeutrustning	3 831	160
Trapphus/entréer	1 058	712
Ventilation	0	7 044
Larmsystem	12 770	7 697
	3 176 627	3 325 150

CB

Not 5 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löner till kollektivanst	9 938	16 250
Kontanta extraersättn	111 900	55 691
Styrelsearvode	44 500	98 200
Arbetsgivaravgift 31,42 %	11 874	5 952
Avgifter 16,36 %	7 763	23 578
	185 975	199 671

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	40 072 616	40 072 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 072 616	40 072 616
Ingående avskrivningar	-20 463 487	-19 832 767
Årets avskrivningar	-630 720	-630 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 094 207	-20 463 487
Utgående redovisat värde	18 978 409	19 609 129

Not 7 Byggnadsinventarier

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 119 796	2 006 518
Inköp	100 364	113 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 220 160	2 119 796
Ingående avskrivningar	-627 469	-483 289
Årets avskrivningar	-151 234	-144 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-778 703	-627 469
Utgående redovisat värde	1 441 457	1 492 327

CB

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	431 771	146 838
Inköp	0	284 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 771	431 771
Ingående avskrivningar	-191 310	-146 838
Årets avskrivningar	-56 988	-44 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 298	-191 310
Utgående redovisat värde	183 473	240 461

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	340 000	340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 000	340 000
Utgående redovisat värde	340 000	340 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 624 586 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

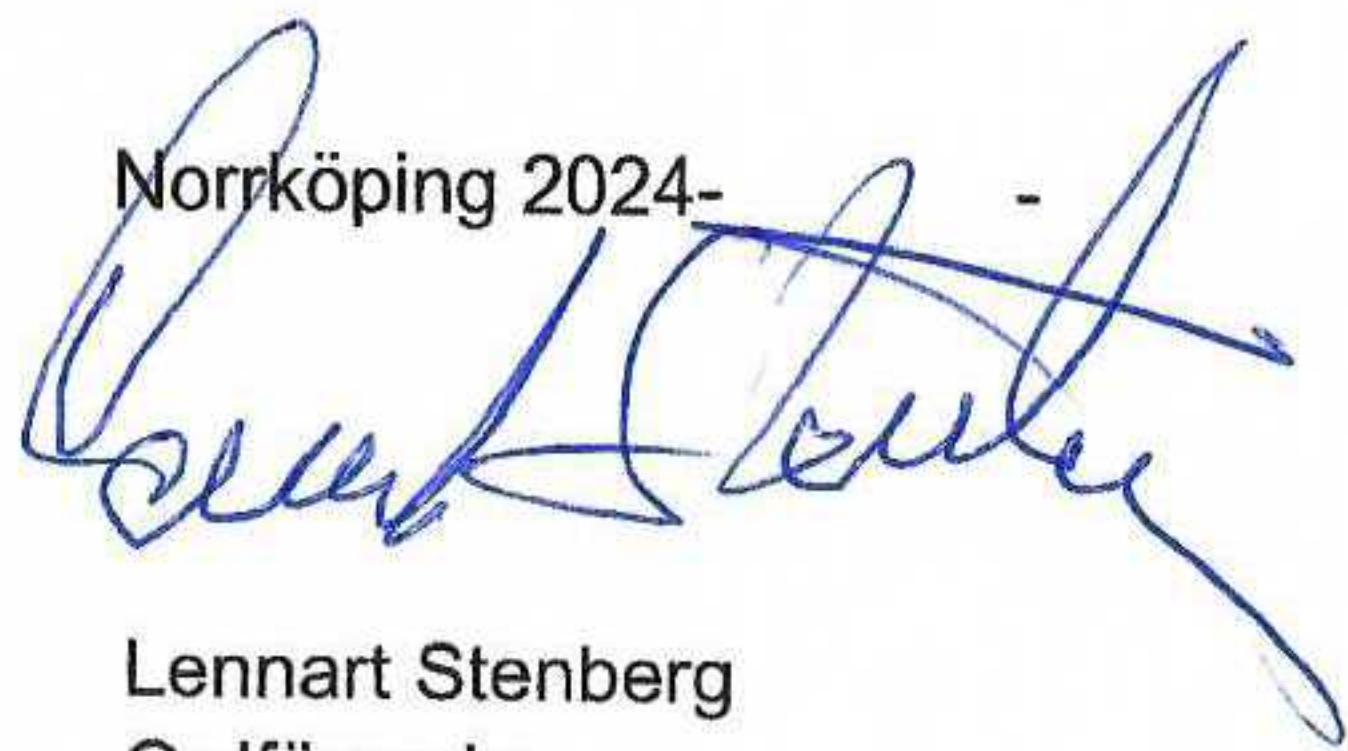
	2024-06-30	2023-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 374 310	11 624 586
	11 374 310	11 624 586
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	250 276	250 276
	250 276	250 276

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 373 206	10 623 482
	10 373 206	10 623 482

CB

Norrköping 2024- -



Lennart Stenberg
Ordförande



Kjell Rondahl



Birgitta Larsson

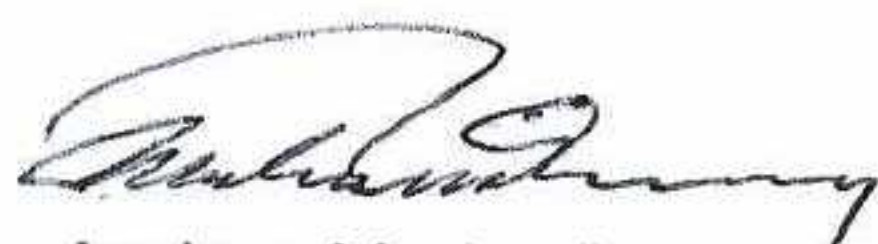


Gudrun Eriksson



Clas Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 10-05



Anders Lindström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023 - 2024

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Slagan i Norrköping med org.nr. 725000-3683 för verksamhetsåret 20230701 - 20240630. 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 5.10-24.....

.....

Anders Lindström

Föreningsvald revisor

Tel: 070 – 572 63 06