

**ÅRSREDOVISNING**  
**2022**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**SLÄGGAN 5 I ESKILSTUNA**

769633-8297

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12 2022

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

**STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:**

Ann Brodd	Ordförande
Mikael Hjortzén	Vice ordföranden
David Berglund	Sekreterare
Linda Kaufmann	Ledamot
Cecilia Barashi	Ledamot
Marcus Ay	Suppleant
Eric Björlin	Suppleant

**REVISOR:** Magnus Nordén, Norden Revision AB

Fastighetens registerbeteckning är **Släggan 5**. Föreningens fastighet omfattar 8 lägenheter, varav 7 är upplåtna med bostadsrätt och 1 är upplåten med hyresrätt på tillsammans 514 kvm samt 2 lokaler upplåtna med hyresrätt på tillsammans 110 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är 6 952 000 kr, varav markvärde 2 214 000 kr. Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **MARK Redovisarna AB**. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Fastighetsägarnas Egna Försäkringar och **Proinova Agency AB**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

**FÖRENINGENS STADGAR**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-30.

**MEDLEMSBYTEN**

Under året har lägenhet nr 201 fått nya ägare.

**EKONOMI**

**Fastighetsavskrivning**

Årets avskrivningar utgör 79 019 kr.

Eget kapital	Grundavgifter	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 285 000	60 000	150 000	-855 874	-197 617
Disp. enl. stämmobeslut			40 000	-237 617	197 617
Insättning under året					
Uttag för reparationer					
Årets resultat					-82 050
Vid årets slut	6 285 000	60 000	190 000	-1 093 491	-82 050

M

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter, tkr	477	461	431	446	423
Resultat e. finans.p., tkr	-82	-198	-150	-542	-44
Soliditet, %	52	51	52	45	47
Redovisat resultat, tkr	-82	-198	-150	-542	-44
Årsavg., genoms kr/kvm	734	783	786	733	667
Värmekostnad, kr/kvm	138	124	96	127	140
Nettoränta, kr/kvm	227	174	186	238	231
Lån, kr/kvm	7 758	7 831	7 903	11 432	11 520

Jämförelsetalen för lån kr/kvm är from 2020 år beräknade på totala kvadratmeter för huset, jämfört mot tidigare år enbart är beräknade på kvadratmetytan för lägenheterna.

#### Väsentliga händelser under året

Samtlig belysning i källare och på vinden har bytts ut till ledlampor. Alla el-radiatorer i hela fastigheten och lägenheten har setts över och bytts ut vid behov. Inköp av ny frys och kyl till lilla källarlägenheten. Översyn av yttertak med drönare gjordes inför vintern och tvättmaskin och torktumlare har reparerats.

#### Väsentliga händelser kommande år

2023 inköp av 2 brandsläckare större modell, förbättra innergård och uteplats, inköp av ny mangel till tvättstugan.

2024 inhämta offert för byte av lägenhetsdörrar samt till vind och källare.

2025 inhämta offert för fönsterbyte samt balkongdörrar.

2026 anordna parkeringsplatser intill fastigheten på egen mark.

2027 anordna el-uttag samt laddstation vid parkeringsplats om den är utförd tidigare år.

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Årets resultat	-82 049,56
Balanserat resultat	<u>-1 093 490,47</u>
	-1 175 540,03

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	40 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>- 1 215 540,03</u>
	-1 175 540,03

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

**Resultaträkning**  
**Brf Släggan 5 i Eskilstuna**  
 769633-8297

	not	2022	2021
<b><u>Föreningens intäkter</u></b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		477 053	460 554
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<b>477 053</b>	<b>460 554</b>
<b><u>Föreningens kostnader</u></b>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-338 480	-470 573
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-79 019	-79 019
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<b>-417 499</b>	<b>-549 592</b>
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		<b>59 554</b>	<b>-89 038</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Räntekostnader		-141 604	-108 579
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 604</b>	<b>-108 579</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-82 050</b>	<b>-197 617</b>
<b><u>Bokslutsdispositioner</u></b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-82 050</b>	<b>-197 617</b>



**Balansräkning**  
**Brf Släggan 5 i Eskilstuna**  
 769633-8297

	not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Släggan 5			
byggnader	1	7 901 880	7 901 880
./ ack. värdeminskning		-457 651	-378 632
mark	1	<u>2 633 960</u>	<u>2 633 960</u>
		10 078 189	10 157 208
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Skattefordran		0	576
Övriga fordringar		76	1 648
Kassa och bank		<u>203 791</u>	<u>233 027</u>
		203 867	235 251
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 282 056</b>	<b>10 392 459</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Grundavgifter		6 285 000	6 285 000
Upplåtelseavgifter		60 000	60 000
Fond yttre underhåll		<u>190 000</u>	<u>150 000</u>
		6 535 000	6 495 000
<u>Fritt Eget kapital</u>			
Balanserad resultat		-1 093 490	-855 874
Årets resultat		<u>-82 050</u>	<u>-197 617</u>
		-1 175 540	-1 053 490
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	<u>4 841 250</u>	<u>4 886 250</u>
		4 841 250	4 886 250
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		35 690	38 242
Skatteskuld		1 570	2 706
Förskottsavgifter		39 910	21 240
Upplupna kostnader		<u>4 176</u>	<u>2 511</u>
		81 346	64 699
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 282 056</b>	<b>10 392 459</b>



# Notanteckningar

## Brf Släggan 5 i Eskilstuna

769633-8297

5.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av fastigheten Eskilstuna Släggan 5 i enlighet med Red U9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Södra Bangårdsgatan AB, orgnr 559034-8719. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen för motsvarande skattemässigt värde.

I enlighet med Red U9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. Denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i dotterbolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med Red U9. Detta innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 7 901 880 kr. Bokfört värde för byggnaderna överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad.

### Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 1% av fastighetens anskaffningsvärde à 7 901 880 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Not 1	<u>Byggnader</u>	2022-12-31	2021-12-31
	Anskaffningsvärde	7 901 880	7 901 880
	Årets avskrivning	-79 019	-79 019
	Akkumulerad avskrivning	-378 632	-299 613
	<b>Bokfört värde</b>	<b>7 444 229</b>	<b>7 523 248</b>
Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>		
	Byggnad	4 738 000	3 652 000
	Mark	2 214 000	1 522 000
		<b>6 952 000</b>	<b>5 174 000</b>

Not 2 **Skulder till kreditinstitut**


Långivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2022-12-31	2021-12-31
2350 - Swedb. Hyp. 2858796507	3,00%	2027-03-25	4 018 875	4 050 375
2351-Rekarne 9256944043	f.n. 4,50%	Varje månad	822 375	835 875
			<b>4 841 250</b>	<b>4 886 250</b>

Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	45 000
	Avgår långfristig del inom 5 år	180 000
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	4 616 250
		<b>4 841 250</b>

Not 3 **Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Släggan 5	6 000 000	6 000 000

Eskilstuna 2023 - 04 - 10



Ann Brodd



Mikael Hjortzén



Linda Kaufmann



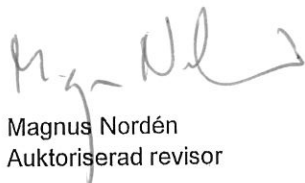
Cecilia Barashi



David Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 11

Norden Revision AB


Magnus Nordén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Släggan 5 i Eskilstuna, org.nr 769633-8297

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Släggan 5 i Eskilstuna för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



# Norden Revision AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Släggan 5 i Eskilstuna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

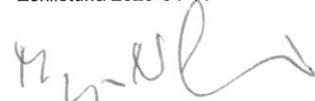
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna 2023-04-11



Magnus Nordén

Auktoriserad revisor



# Brf Släggan 5 i Eskilstuna

769633-8297

Bilaga 1

2022-12-31

## Specifikation av föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter, lägenheter	328 851	328 500
Hyror, lägenheter	75 054	74 121
Hyror, lokaler	60 000	55 200
Kabel TV	11 880	0
Övriga intäkter	1 268	2 733
	<u>477 053</u>	<u>460 554</u>

## Specifikation av föreningens kostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	23 575	23 059
Städning, entreprenad	0	0
OVK / Energideklaration	0	0
Rep. och underhåll	86 489	210 352
El	14 051	16 677
Värme	86 119	77 633
Vatten och avlopp	25 240	26 104
Renhållning	12 554	13 924
Försäkringar, premier	20 592	19 877
Försäkringskador, självriskr	0	20 536
Förbrukningsmateriel	1 879	79
Fastighetsavgift / skatt	14 462	13 032
Bankkostnader	944	2 029
Kabel TV	9 040	8 793
Diverse kostnader	12 570	7 889
Administration	15 408	15 407
Revisionsarvoden	11 500	11 125
Övriga externa tjänster	0	0
Föreningsavgift	4 057	4 057
	<u>338 480</u>	<u>470 573</u>

**Diverse fordringar**

Skattefordran	0
Skattekontot	<u>76</u>
	<b>76</b>

# Brf Släggan 5 i Eskilstuna

769633-8297

## Bilaga 3

2022-12-31

### Upplupna kostnader

8410 Räntor	4 089
2990 Bankavgifter 2022	87
	<hr/>
	<b>4 176</b>

**Förskottsbetalda hyror**

Lgh 591-001	2 000
Lgh 591-002	3 000
Lgh 591-002	3 000
Lgh 591-101	3 831
Lgh 591-103	5 237
Lgh 591-201	3 831
Lgh 591-202	3 098
Lgh 591-203	5 237
Lgh 591-301	4 198
Lgh 591-302	6 478
	<hr/>
	<b>39 910</b>

**Leverantörsskulder**

4560 Egeryds Fastighetsförvaltning	813
4560 Egeryds Fastighetsförvaltning	813
4560 Egeryds Fastighetsförvaltning	7 069
4611 E:a Energi & Miljö,el, vatten, renh, fjärrvärme november	11 153
4611 E:a Energi & Miljö,el, vatten, renh, fjärrvärme decemer	14 420
6481 MARK Redovisarna AB	1 422
	<hr/>
	<b>35 690</b>

**Skatteskulder**

2510 Preliminärskatt, 12:e uppbörden	1 172
2510 Skatteskuld år 2022	398
	<hr/>
	<b>1 570</b>

**Övriga kortfristiga skulder**

2710 Källskatt	0
2730 Sociala avgifter	0
	<hr/>
	<b>0</b>

**Väsentliga åtgärder genom åren**

År 2017	Högtryckstvätt av balkonger	11 250
	Underhållsspolning av stammar och i lägenheter	22 500
År 2018	Torktumlare TDA 150 Miele	9 442
	Tvättmaskin WDB Miele	10 043
År 2019	Byte av elcentraler 8 st	47 999
	Skärmtak över entré ingångarna 2 st	25 200
	Målning av trapphus A o B	149 338
	RCO Passagesystem samt nya entréer	173 600
	Byte av fönster i trappuppgångar A o B	70 001
	Rörelsedetektor, utebelysning på fasaden	54 461
	Ny spis lgh 1201	7 494
	Nya postboxar i ingången A o B	8 546
År 2020	Såld lägenhet	945 000
	Energideklaration	10 990
	OVK	18 333
	ordningsställande av källarlägenhet	33 523
	Nya lås, armaturer och tavlor i entré	28 905
År 2021	Fuktmätning av källaren samt lgh 202	6 250
	Renovering av källarlägenhet S Bangårdsg 30b	125 959
	Rivning badrum lgh 202	17 827
	Ny frys	9 298
År 2022	Ventilationsrensning kryddhullefläktar	8 648
	Byte av kyl och frys till lilla källarlägenheten	11 285
	Ventilationsrensning enl offert	11 444
	Byte till ledlampor	4 999
	Reparation torktumlare	3 781
	Översyn av taket	2 381