Årsredovisning

för

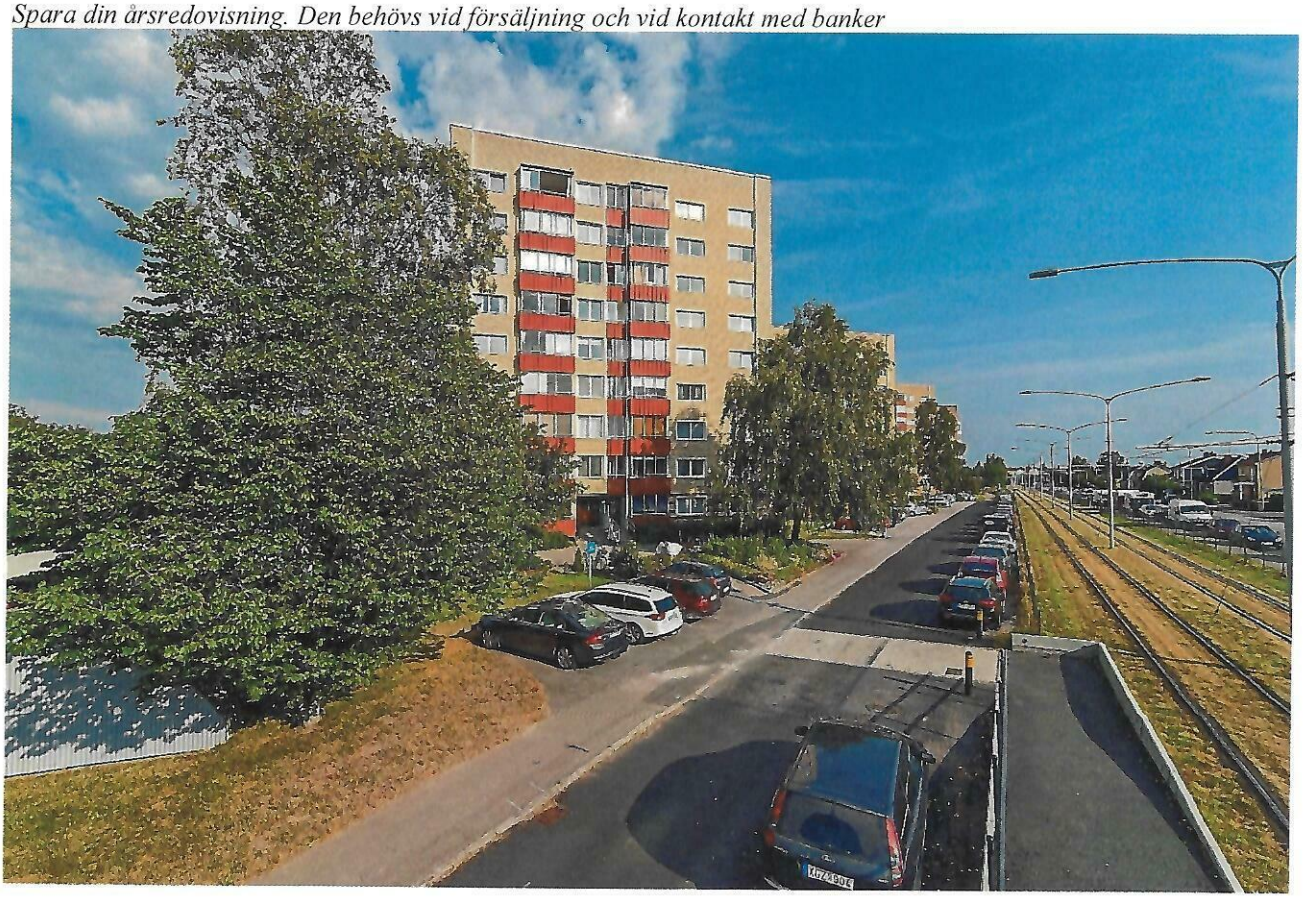
BRF Slagan i Norrköping

(725000-3683)

Räkenskapsåret

240701 - 250630

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



Styrelsen för BRF Slagan i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024–07–01 – 2025–06–30.

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	2026
Björn Andersson	Vice ordförande	Stämman	2026
Claes Bengtsson	Sekreterare	Stämman	2026
Gudrun Eriksson	Ledamot	Stämman	2025
Kjell Rondahl	Ledamot	Stämman	2025
Styrelsesuppleanter			
Bo Svensson		Stämman	2025
Leif Carmhagen		Stämman	2026
Ordinarie revisor			
Anders Lindström		Stämman	
Revisorssuppleant			
Margaretha Styrlin		Stämman	
Valberedningen			
Mikael Johansson (sammankallande)		Stämman	
Birgitta Larsson		Stämman	
Karin Gustavsson		Stämman	

I tur att avgå är ledamöterna Gudrun Eriksson och 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 37,41och 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 fullvärdeförsäkrad 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.

Årets underhåll
Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 84 tkr.

Underhållsplan
Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 0 tkr för verksamhetsåret 2025/2026 och därför görs ingen avsättning till underhållsfond.

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

Utförda

Byte av ränndal	2025	Totalkostnad 43 tkr
Byte av hiss 37	2024	Totalkostnad 612 tkr
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 ränndal 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 ränndal 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 ränndal	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

Dörröppnare i 37, 41, 45 och miljöhus	2025	Beräknad kostnad 210 tkr
Utbyggnad av porttelefonsystem	2025	Beräknad kostnad 313 tkr
Byte av hiss i 41	2026	Beräknad kostnad 631 tkr
Byte av hiss i 45	2026	Beräknad kostnad 631 tkr

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 19 november 2024. Styrelsen har utöver detta hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 191 stycken (2025-06-30).

Ekonomi

Föreningen har under året haft en förlust på 98 000 på grund av högre VA-avgifter och höga 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 lite lägre ränta samt höjningen av årsavgifterna.

Årsavgifter

Föreningen har haft låga årsavgifter men efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3,9%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 st överlåtelser 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	Ekonomisk förvaltning
Fräscht & Fint	Städning/renhållning
ALT Hiss	Hissunderhåll
Briljant ekonomisystem	Ekonomisystem
HSB	Snö- & halkbekämpning
Tele 2	Kabel-Tv

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning	5 101	5 090	4 906	4 858
Resultat efter finansiella poster	-98	-338	-92	505
Soliditet (%)	45	44	45	39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	549	547	497	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 319	1 348	1 376	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	58	84	0
Räntekänslighet (%)	2	3	3	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	192	198	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	82	82	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 43 521 SEK.

Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna utgör 81%. 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	4 787 064	-338 267	**10 642 230**
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-338 267	338 267	**0**
Årets resultat				-97 856	**-97 856**
Belopp vid årets utgång	**476 786**	**5 816 647**	**4 348 797**	**-97 856**	**10 544 374**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 348 797
årets förlust	-97 856
	4 250 941
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	4 250 941
	4 250 941

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 100 682	5 089 692
Övriga rörelseintäkter	3	52 682	25 574
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**5 153 364**	**5 115 266**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 208 361	-3 176 627
Övriga externa kostnader		-606 629	-726 990
Personalkostnader	5	-196 680	-185 974
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-836 357	-838 942
Summa rörelsekostnader		**-4 848 027**	**-4 928 533**
Rörelseresultat		**305 337**	**186 733**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 602	45 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 795	-570 308
Summa finansiella poster		**-403 193**	**-525 000**
Resultat efter finansiella poster		**-97 856**	**-338 267**
Resultat före skatt		**-97 856**	**-338 267**
Årets resultat		**-97 856**	**-338 267**

CB

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	18 347 689	18 978 409
Byggnadsinventarier	7	1 905 308	1 441 457
Inventarier, verktyg och installationer	8	126 485	183 473
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 379 482**	**20 603 339**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	340 000	340 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**340 000**	**340 000**
Summa anläggningstillgångar		**20 719 482**	**20 943 339**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		875 349	1 104 222
Övriga fordringar		208 560	206 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 182	228 983
Summa kortfristiga fordringar		**1 267 091**	**1 539 399**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 667 554	1 866 260
Summa kassa och bank		**1 667 554**	**1 866 260**
Summa omsättningstillgångar		**2 934 645**	**3 405 659**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 654 127**	**24 348 998**

GB

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		6 293 433	6 193 433
Balanserat resultat		4 348 797	4 787 064
Årets resultat		-97 856	-338 267
Summa fritt eget kapital		**10 544 374**	**10 642 230**
Summa eget kapital		**10 544 374**	**10 642 230**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 124 034	11 374 310
Summa långfristiga skulder		**11 124 034**	**11 374 310**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	250 276	250 276
Leverantörsskulder		132 003	471 324
Skatteskulder		217 010	217 010
Övriga skulder		20 922	14 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 365 508	1 378 918
Summa kortfristiga skulder		**1 985 719**	**2 332 458**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 654 127**	**24 348 998**

GB

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-97 856	-338 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		813 237	844 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**715 381**	**506 107**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		228 873	-229 237
Förändring av kortfristiga fordringar		45 801	328 942
Förändring av leverantörsskulder		-339 321	363 861
Förändring av kortfristiga skulder		13 335	-60 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**664 069**	**909 603**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-100 000	-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-100 000**	**-100 000**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-250 276	-250 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-250 276**	**-250 276**
Årets kassaflöde		**313 793**	**559 327**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 866 260	1 307 298
Likvida medel vid årets slut		**2 180 053**	**1 866 625**

GB

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

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	33 296 000	33 296 000
	33 296 000	**33 296 000**

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	4 196 197	4 176 242
Hyra övernattningslägenhet	11 850	13 500
Hyror lokaler	12 000	15 450
Hyror garage och parkeringsplatser	184 825	184 417
Debiterade elavgifter	410 563	414 837
Kabel-Tv avgifter	285 247	285 247
Övriga sidointäkter	0	0
	5 100 682	**5 089 693**

CB

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Ersättning elproduktion	5 768	8 372
Övriga rörelseintäkter	13 635	17 202
Erhållet stöd för el	0	0
Ersättning FNI	33 280	0
	52 683	**25 574**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Städ	79 324	48 359
Hiss	64 591	73 856
Snö- och halkbekämpning	34 530	55 926
Tvättmedel	78 029	40 068
Reparation gemensamma utrymmen	120 578	105 351
Planerat underhåll	43 000	0
Vatten/avlopp	463 728	349 529
El	454 095	514 992
Port och dörrar	28 587	51 324
Gräsytor	0	767
Planteringsytor	0	4 868
Värme	696 890	787 881
Sophämtning	175 815	153 955
Fastighetsförsäkringar	82 283	95 464
Tomträttsavgälder	518 700	518 700
Kabel TV	358 942	357 928
Tvättstugeutrustning	0	3 831
Trapphus/entrer	0	1 058
Larmsystem	9 269	12 770
	3 208 361	**3 176 627**

Not 5 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner till kollektivanst	19 718	9 938
Kontanta extraersättn	59 880	111 900
Styrelsearvode	96 000	44 500
Arbetsgivaravgift 31,42 %	4 948	11 874
Avgifter 16,36 %	16 135	7 763
	196 681	**185 975**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	40 072 616	40 072 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 072 616**	**40 072 616**
Ingående avskrivningar	-21 094 208	-20 463 487
Årets avskrivningar	-630 720	-630 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 724 928**	**-21 094 207**
Utgående redovisat värde	**18 347 688**	**18 978 409**

Not 7 Byggnadsinventarier

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 220 160	2 119 796
Inköp	612 500	100 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 832 660**	**2 220 160**
Ingående avskrivningar	-778 703	-627 469
Årets avskrivningar	-148 650	-151 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-927 353**	**-778 703**
Utgående redovisat värde	**1 905 307**	**1 441 457**

CB

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	431 771	431 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**431 771**	**431 771**
Ingående avskrivningar	-248 298	-191 310
Årets avskrivningar	-56 988	-56 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-305 286**	**-248 298**
Utgående redovisat värde	**126 485**	**183 473**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
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 11 374 310 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 124 034	11 374 310
	11 124 034	**11 374 310**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	250 276	250 276
	250 276	**250 276**

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 122 930	10 373 206
	10 122 930	**10 373 206**

Årsredovisningen beslutades

Norrköping 25-10-04

Lennart Stenberg
Ordförande

Björn Roland Andersson

Kjell Rondahl

Gudrun Eriksson

Clas Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Lindström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024 - 2025

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Slagan i Norrköping med org.nr. 725000-3683 för verksamhetsåret 20240701 - 20250630. 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 6 okt 2025

.....

Anders Lindström
Föreningsvald revisor
Tel: 070 – 572 63 06