



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Slipen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Timrå.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Monica Johansson	Ordförande	omval
Britt Inger Borg	Ledamot	
Cecilia Olivia Kristina Lavén	Ledamot	
Ann-Christine Sjölander	Ledamot	
Linda Wiklund	Ledamot	omval
Ruth Linnéa Bjurström	Suppleant	omval
Anders Lennart Norström	Suppleant	omval

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ruth Linnéa Bjurström, Monica Johansson, Anders Lennart Norström och Linda Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen
-----------------	------------------	-------------------

## Valberedning

Bertil Bjurström

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 3:5	1965	Timrå
Vivsta 3:34	1964	Timrå
Vivsta 3:42	1964	Timrå
Vivsta 3:51	1965	Timrå
Vivsta 29:2	1964	Timrå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

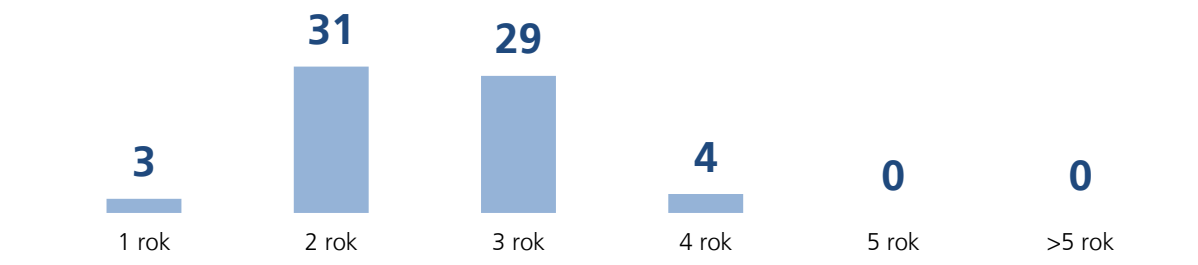
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 187 m<sup>2</sup>, varav 5 058 m<sup>2</sup> utgör boyta och 129 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Verksamhet i lokalerna

Fastighetskontoret

## Yta

129 m<sup>2</sup>

## Löptid

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

## Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

## Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
nya entredörrar +porttelefoner	2022 - 2023	A-G
Värmesystem	2020	värmväxlare
Brandsyn	2020	Brandsyn
Markarbete	2019	åtg. slukhål,asfaltering
Brandskyddsinstallationer	2019	Nödbel, brandsläckare m.m
Brandsyn	2019	Brandsyn
Hissar	2019	rep hissar
Energideklaration	2019	
Tvättstuga	2019	Ny Torktumlare
Relining	2018	Proline
Storstäd	2018	Trapphus
Inre ventilation	2018	Ovk
Hissar	2018	Nya slangar
Asfalt	2018	slukhål
Hängrännor	2018	värmeslinga
Brandsyn	2018	Brandsyn
hängrännor, stuprör	2017	monterat hängrän, stuprör på fasaden
sotning	2017	sotning av imkanaler kök
renovering fönster	2017	renov. alla lghfönster
Brandsyn	2017	Brandsyn
motorvärmare	2017	grävning, uppsättning av motorvärmarstolpar
högtrycksspolning	2017	högtrycksspoln, källare
Hissar	2016 - 2015	Service
Hissar	2016	Rep.av hissar
utebelysning	2016	Byte av lågenergilampor stolpar och entre
Trapphus	2015	Storstäd
Brandsyn	2015	Brandsyn
Köksstammar	2015	Högtrycksspoln. ing.A-G
Tvättstuga	2015	Rep. av avlopp och golv

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

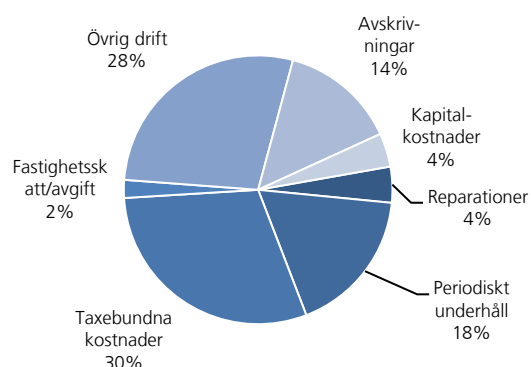
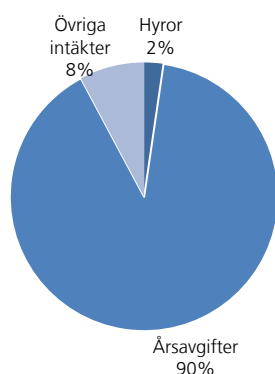
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Arkaden-comHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Nomor
Brandskyddsavtal	Nomor
Trappstädning	timrå-Sundsvalls miljövärd

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 465 941</b>	<b>3 894 698</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 210 626	3 342 446
Finansiella intäkter	4 788	2 725
Minskning kortfristiga fordringar	6 242	14 233
	<b>3 221 656</b>	<b>3 359 404</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 950 751	2 220 158
Finansiella kostnader	146 924	144 316
Minskning av långfristiga skulder	267 164	267 164
Minskning av kortfristiga skulder	296 815	156 524
	<b>3 661 654</b>	<b>2 788 162</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 025 943</b>	<b>4 465 941</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-439 998</b>	<b>571 242</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya entredörrar i slutet på 2022. Porttelefoner installeras våren 2023.

Nya motor värmastolpar försenas p.g a Bygglovs ansökan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	556	556	556	556
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 662	1 714	1 765	1 817
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	38	23	40
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	98	91	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	45	41	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	28	33	35
Soliditet (%)	20	21	17	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-384	479	-314	110
Nettoomsättning (tkr)	3 181	3 206	3 143	3 158

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 058 m<sup>2</sup> bostäder och 129 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	387 932	0	0	387 932
Upplåtelseavgifter	49 868	0	0	49 868
Fond för yttre underhåll	733 260	66 630	0	666 630
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 171 060</b>	<b>66 630</b>	<b>0</b>	<b>1 104 430</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 365 438	-66 631	479 070	952 999
Årets resultat	-383 888	-383 888	-479 070	479 070
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>981 550</b>	<b>-450 519</b>	<b>0</b>	<b>1 432 068</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 152 610</b>	<b>-383 889</b>	<b>0</b>	<b>2 536 498</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-383 888
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 432 068
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-66 630</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>981 550</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>632 025</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 613 575</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 180 735	3 206 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 892	136 203
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 210 626</b>	<b>3 342 446</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 569 041	-1 847 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 371	-120 405
Personalkostnader	Not 6	-220 339	-251 906
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 628	-501 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 452 379</b>	<b>-2 721 786</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-241 753</b>	<b>620 661</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 788	2 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 924	-144 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 136</b>	<b>-141 591</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-383 888</b>	<b>479 070</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-383 888</b>	<b>479 070</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	6 836 881	7 338 508
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 836 881</b>	<b>7 338 508</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 840 381</b>	<b>7 342 008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 351
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 037 284	4 481 173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 037 284</b>	<b>4 483 524</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		17 096	17 096
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 096</b>	<b>17 096</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 054 380</b>	<b>4 500 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 894 760</b>	<b>11 842 628</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		437 800	437 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	733 260	666 630
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 171 060</b>	<b>1 104 430</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 365 438	952 999
Årets resultat		-383 888	479 070
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>981 550</b>	<b>1 432 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 152 610</b>	<b>2 536 498</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 450 000	4 775 976
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 450 000</b>	<b>4 775 976</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 170 951	4 112 139
Leverantörsskulder		47 139	89 897
Skatteskulder		7 460	2 327
Övriga skulder		50 738	51 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	15 862	274 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 292 150</b>	<b>4 530 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 894 760</b>	<b>11 842 628</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	17 år	17 år
Markanläggning	25 år	25 år
Hiss	35 år	35 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 816 528	2 816 528
Årsavgifter - lokaler	69 312	69 312
Hyror parkering	34 305	32 970
Hyror carport	39 840	40 125
Kabel-TV intäkter	42 768	42 768
Bredbandsintäkter	96 480	96 480
Elintäkter	0	3 432
Elintäkter moms	70 588	104 602
Elintäkter avräkning	7 522	0
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	12	28
	<b>3 180 735</b>	<b>3 206 244</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	29 892	136 203
		<b>29 892</b>	<b>136 203</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	3 703	2 531
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 234
	Snöröjning/sandning	67 033	80 063
	Städning entreprenad	170 155	110 250
	Hissbesiktning	9 914	0
	Bevakning	71 909	66 155
	Gemensamma utrymmen	4 349	0
	Garage/parkering	345	0
	Gård	4 763	5 606
	Serviceavtal	70 207	67 562
	Förbrukningsmateriel	3 171	5 701
	Fordon	1 820	3 722
		<b>407 369</b>	<b>342 824</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	10 679
	Tvättstuga	24 993	7 460
	Entré/trapphus	2 306	13 679
	Lås	19 525	8 473
	VVS	25 617	21 967
	Elinstallationer	51 914	47 232
	Hiss	9 809	28 940
	Fönster	7 721	0
	Garage/parkering	0	3 545
	Skador/klotter/skadegörelse	0	20 375
	Vattenskada	14 995	0
		<b>156 880</b>	<b>162 350</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	357 750	0
	Lås	274 275	0
		<b>632 025</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	199 417	197 285
	Värme	517 071	507 497
	Vatten	238 997	230 890
	Sophämtning/renhållning	112 385	92 081
	Grovsopor	6 434	2 287
		<b>1 074 304</b>	<b>1 030 041</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 473	48 032
	Kabel-TV	102 931	98 207
	Bredband	64 320	96 480
		<b>219 724</b>	<b>242 719</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 740</b>	<b>69 913</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 569 041</b>	<b>1 847 847</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	938
	Tele- och datakommunikation	38 808	6 158
	Inkassering avgift/hyra	0	1 614
	Revisionsarvode extern revisor	5 100	5 100
	Föreningskostnader	15 448	12 255
	Styrelseomkostnader	1 494	995
	Fritids- och trivselkostnader	6 173	7 895
	Förvaltningsarvode	68 710	67 224
	Administration	9 751	6 201
	Korttidsinventarier	7 955	0
	Konsultarvode	869	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 750	6 650
		<b>161 371</b>	<b>120 405</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	76 003	79 450
	Löner	120 697	142 899
	Sociala kostnader	23 639	29 557
		<b>220 339</b>	<b>251 906</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	59 741	59 741
	Förbättringar	391 887	391 887
	Markanläggning	50 000	50 000
		<b>501 628</b>	<b>501 628</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 467 573	24 467 573
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 467 573</b>	<b>24 467 573</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 129 065	-16 627 437
	Årets avskrivningar enligt plan	-501 628	-501 628
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 630 692</b>	<b>-17 129 065</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 836 881</b>	<b>7 338 508</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	703 000	703 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 755 000	17 322 000
	Taxeringsvärde mark	5 339 000	4 888 000
		<b>25 094 000</b>	<b>22 210 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 600 000	21 741 000
	Lokaler	494 000	469 000
		<b>25 094 000</b>	<b>22 210 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 800	106 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 800</b>	<b>106 800</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-106 800	-106 800
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-106 800</b>	<b>-106 800</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	123 200	123 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>123 200</b>	<b>123 200</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-123 200	-123 200
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-123 200</b>	<b>-123 200</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500		
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>		
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	22 047	24 343		
	Skattefordran	0	1 111		
	Momsavräkning	6 390	6 106		
	Klientmedel hos SBC	2 954 119	3 398 412		
	Fordringar kreditfakturor	0	768		
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433		
		<b>4 037 284</b>	<b>4 481 173</b>		
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	666 630	637 078		
	Reservering enligt stadgar	66 630	66 630		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-37 078		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>733 260</b>	<b>666 630</b>		
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,150 %	1 450 420	1 494 420	2023-01-30
	Handelsbanken	1,150 %	360 760	420 760	2023-01-30
	Handelsbanken	2,040 %	345 036	377 900	2023-04-30
	Handelsbanken	1,760 %	1 230 100	1 254 100	2023-04-30
	Handelsbanken	5,100 %	1 096 875	1 110 375	2023-03-09
	Handelsbanken	1,050 %	1 129 760	1 145 760	2023-03-01
	Handelsbanken	1,640 %	1 518 000	1 554 800	2023-03-30
	Handelsbanken	1,430 %	1 490 000	1 530 000	2025-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 620 951</b>	<b>8 888 115</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 170 951	-4 112 139	
			<b>1 450 000</b>	<b>4 775 976</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 285 131 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 612 200	11 612 200

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	12 471	12 559
	Avgifter och hyror	3 391	261 901
	Semesterlöner	0	0
		<b>15 862</b>	<b>274 460</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Timrå den 29/6 2023

Monica Johansson

Monica Johansson  
Ordförande

Britt-Inger Borg

Britt Inger Borg  
Ledamot

Cecilia Lavén

Cecilia Olivia Kristina Lavén  
Ledamot

Ann-Christine Sjölinder

Ann-Christine Sjölinder  
Ledamot

Linda Wiklund

Linda Wiklund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/6 2023

Lars Ljungström

Lars Ljungström  
Extern revisor

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Slipen, org.nr  
789200-1137

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Slipen för räkenskapsåret 2022-01-  
01 till 2022-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Slipen:s finansiella  
ställning per 2022-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

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

#### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets  
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvåll 2023-06-21

Lars Ljungström

---

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 816 000	2 816 528	2 816 000
Årsavgifter - lokaler	69 000	69 312	69 000
Hyror parkering	34 000	34 305	32 000
Hyror carport	40 000	39 840	40 000
Kabel-TV intäkter	42 000	42 768	42 000
Bredbandsintäkter	96 000	96 480	96 000
Elintäkter	165 000	0	162 000
Elintäkter moms	0	70 588	0
Elintäkter avräkning	0	7 522	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	29 892	0
	<b>3 262 000</b>	<b>3 210 626</b>	<b>3 257 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-3 703	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-89 000	-67 033	-81 000
Städning entreprenad	-150 000	-170 155	0
Städning enligt beställning	0	0	-20 000
Hissbesiktning	-10 000	-9 914	-10 000
Bevakning	-73 000	-71 909	-65 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 349	0
Garage/parkering	0	-345	0
Gård	-7 000	-4 763	-10 000
Serviceavtal	-75 000	-70 207	-74 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 171	-11 000
Fordon	-2 000	-1 820	0
	<b>-418 000</b>	<b>-407 369</b>	<b>-272 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-140 000	0	-147 000
Tvättstuga	0	-24 993	0
Entré/trapphus	0	-360 056	0
Lås	0	-293 800	0
VVS	0	-25 617	0
Elinstallationer	0	-51 914	0
Hiss	0	-9 809	0
Fönster	0	-7 721	0
Vattenskada	0	-14 995	0
	<b>-140 000</b>	<b>-788 905</b>	<b>-147 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-302 000	-199 417	-123 000
Värme	-560 000	-517 071	-494 000
Vatten	-255 000	-238 997	-215 000
Sophämtning/renhållning	-102 000	-112 385	-95 000
Grovsopor	-3 000	-6 434	-6 000
	<b>-1 222 000</b>	<b>-1 074 304</b>	<b>-933 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-53 000	-52 473	-49 000
Kabel-TV	-109 000	-102 931	-101 000
Bredband	-107 000	-64 320	-101 000
	<b>-269 000</b>	<b>-219 724</b>	<b>-251 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-112 000	-78 740	-70 000
	<b>-112 000</b>	<b>-78 740</b>	<b>-70 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-313	-2 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-38 808	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 100	-6 000
Föreningskostnader	-13 000	-15 448	-14 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 494	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-6 173	-6 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-68 710	-66 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-8 000
Administration	-5 000	-9 751	-4 000
Korttidsinventarier	0	-7 955	0
Konsultarvode	0	-869	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 750	-7 000
	<b>-123 000</b>	<b>-161 371</b>	<b>-121 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-30 000	-85 873	-72 000
Lön - fastighetsskötsel	-95 000	-34 824	-42 000
Lön - lokalvärd	-19 000	0	-74 000
Styrelsearvode	-70 000	-76 003	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-24 410	-60 000
FORA	-4 000	771	-4 000
	<b>-278 000</b>	<b>-220 339</b>	<b>-322 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-60 000	-59 741	-60 000
Förbättringar	-392 000	-391 887	-392 000
Markanläggning	-51 000	-50 000	-51 000
	<b>-503 000</b>	<b>-501 628</b>	<b>-503 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 065 000</b>	<b>-3 452 379</b>	<b>-2 619 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>197 000</b>	<b>-241 753</b>	<b>638 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	31	0
Låneräntor	-242 000	-146 913	-160 000
Övriga räntekostnader	0	-11	0
	<b>-242 000</b>	<b>-142 136</b>	<b>-160 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-45 000</b>	<b>-383 888</b>	<b>478 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)