

BRF SLÖREN 2

Org nr: 769601-5531

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2019



www.sloren2.net

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019, föreningens 24:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet består av att i föreningens fastighet upplåta och förvalta bostadsrättslägenheter, parkeringsplatser och lokaler med adress Ankargatan och Regattagatan i Västerås.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-20 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning:

Ulla Eriksson	sekreterare
Arne Sällström	kassör (+sammankallande)
Eva Holmgren	trädgårdsansvarig
Sebastian Hallenstam	säkerhetsansvarig
Peter Jonasson	

Catrine Stenback	suppleant
------------------	-----------

Revisorer

Roger Strömme	ordinarie
Mats Christensson	suppleant

Valberedning

Anita Meyner
Börje Tysklind

Styrelsens arbete under året och föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utbetalats med 35 308 kr inkl. arbetsgivaravgifter. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett.

Firmatecknare

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

Föreningens stadgar och hemsida

Föreningens reviderade stadgar (beslutade på ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 samt extrastämma 2018-01-07) har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-25.

Information om föreningen finns på vår hemsida www.sloren2.net

Flerårsjämförelse och nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Intäkter, tkr	3 117	3 119	3 112	3 114
Resultat efter finans poster, tkr	225	345	92	86
Årsavgifter (kr per kvm/år)	677	677	677	676
Fjärrvärmekost. (kr per kvm/år)	137	137	132	135
Låneskuld kr per kvm	7 127	7 422	7 557	7 694
Räntekostnader, tkr	261	358	700	666

Föreningens ekonomi är god och stabil. I förvaltningen av föreningen finns en tradition av långsiktighet, försiktighet och en jämn fördelning av investeringar/underhåll.

Föreningens målsättning är att söka nå en stabil avgiftsnivå över åren vilket gynnar alla medlemmar.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Swedbank Hypotek AB.

Lån	Bundet till	Aktuell skuld 2019-12-31
1	2020-03-28	1 392 315
2	2020-04-28	9 200 000
3	2020-03-28	10 171 315
4	2020-03-28	11 124 234
5	2020-06-28	600 000
Totalt		32 487 864

Anm. Lån nr 4 ny bindningstid till 2025-01-24

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-01-19 fastigheten Slören 2 i Västerås kommun.

Fastigheten består av 3 st flerbostadshus med totalt 59 lägenheter samt 28 parkeringsplatser. Den totala boytan är 4 458 m². Lägenheternas storlek fördelar sig enligt följande:

Antal	Storlek	m ²	Antal	Storlek	m ²
12	2 rok	41,3 m ²	15	3 rok	80,3 m ²
1	2 rok	52,1 m ²	2	3 rok	87,1 m ²
9	2 rok	66,4 m ²	3	4 rok	94,1 m ²
1	2 rok	66,5 m ²	9	4 rok	96,6 m ²
1	2 rok	69,5 m ²	1	4 rok	121,6 m ³
1	2 rok	70,8 m ²	1	5 rok	142,8 m ²
2	2 rok	71,0 m ²	1	6 rok	169,7 m ²

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 74 000 000 kr varav markvärdet motsvarar 27 000 000 kr och byggnadsvärdet 47 000 000 kr.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Tilläggförsäkring har tecknats avseende miljöskada, sanering-ohyra samt rättskydd. Försäkringen omfattar även villkoren för s.k. *Kollektiv Bostadsrätt* för samtliga medlemmar samt en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel samt städning av de gemensamma utrymmen som finns i föreningens byggnader, har utförts av Mark Södergren & Flink AB fram till 2019-10-31. Från 2019-11-01 har uppdraget övergått till Martin Sollander AB.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arne Sällström Konsult HB.

Fastighetsskatt

Från 1 januari 2008 utdebiteras en kommunal fastighetsavgift beräknad på antalet lägenheter i respektive fastighet. Avgiften för 2019 är 1 377 kr per lägenhet vilket innebär att föreningens kostnad för året uppgår till totalt 81 243 kr.

Underhållsplan

Föreningen följer den upprättade underhållsplanen för byggnaderna. Föreningen har fram till idag med egna medel finansierat det löpande underhåll som varit nödvändigt. Planerat underhåll enligt underhållsplanen kan självfinansieras under de närmaste åren. Investeringar/underhåll av större omfattning kan komma att lånefinansieras.

Under året har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utförts i alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Kontrollen skall enligt lag utföras med 6 års intervaller. Värmeväxlaren i pannrummet totalrenoverades under hösten i samband med ett haveri.

Inget större planerat underhåll föreligger de närmaste åren.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står
Följande vinstmedel;

Balanserat resultat	-1 440 351
Årets resultat	<u>143 673</u>
	-1 296 678

Styrelsen föreslår följande disposition
Balanseras i ny räkning

-1 296 678

Stadgeenlig avsättning för fastighetsunderhåll har avsatts i resultaträkningen.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	NOT	2019	2018
Belopp i kronor			
<u>INTÄKTER:</u>			
Årsavgifter		3 016 677	3 017 922
Hyra p-platser		<u>100 800</u>	<u>100 800</u>
Summa intäkter		3 117 477	3 118 722
<u>KOSTNADER:</u>			
Administrationskostnader			
Styrelsearvode		- 35 308	- 36 414
Förvaltningskostnader		<u>- 68 838</u>	<u>- 82 783</u>
Summa administrationskostnader		-104 146	-119 197
Driftskostnader			
Vattenavgifter		-75 349	-73 674
Fjärrvärmekostnad		-605 575	-617 922
Elavgifter		-79 697	-77 702
Renhållning och städning		-187 847	-170 644
Fastighetsskötsel		-174 571	-179 538
Reparationer och Löpande underhåll		-235 781	-146 208
Försäkringar		-41 762	-41 762
Övriga fastighetskostnader		-103 749	-140 496
Övriga kostnader (kabel TV m.m.)		<u>- 221 945</u>	<u>- 99 791</u>
Summa driftskostnader		-1 726 276	-1 547 740
Rörelseresultat före avskrivningar		1 287 055	1 451 785
Avskrivningar enligt plan			
Avskrivningar	1	- 660 000	- 660 500
Summa avskrivningar		- 660 000	- 660 500
Rörelseresultat efter avskrivningar		627 055	791 785
Avsättningar			
Avsättning fastighetsunderhåll		- 141 000	- 89 000
Resultat efter avsättningar		486 055	702 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		<u>- 261 139</u>	<u>- 357 664</u>
Summa finansiella poster		- 261 139	- 357 664
Resultat efter finansiella poster		224 916	345 121
Årets fastighetsskatt		- 81 243	- 78 883
Årets resultat		143 673	266 238

BALANSRÄKNING	NOT	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i kronor			
<u>TILLGÅNGAR</u>			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	1	59 856 774	59 856 774
Ack avskrivningar byggnader		-15 309 465	-14 699 465
Mark		8 400 000	8 400 000
Parkeringsplatser Ankargatan 21		552 175	552 175
Ack avskrivningar parkeringsplatser		-180 000	-135 000
Inventarier tvättstugan		87 107	54 600
Ack avskrivningar Inventarier tvättstugan		<u>-21 000</u>	<u>-16 000</u>
Summa anläggningstillgångar		53 385 591	54 013 084
Omsättningstillgångar			
Banktillgodohavanden Swedbank/Nordea		778 595	393 847
Swedbank Robur Bas Solid Räntefond		175 000	175 000
Catella Avkastningsfond		180 000	180 000
Övriga fordringar		<u>37 989</u>	<u>24 721</u>
Summa omsättningstillgångar		1 171 585	773 568
SUMMA TILLGÅNGAR		54 557 175	54 786 652
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 157 000	22 157 000
Avsättning för fastighetsunderhåll		497 005	356 005
Fritt eget kapital			
Balanserat Resultat		-1 440 351	-1 706 589
Årets resultat		<u>143 673</u>	<u>266 238</u>
Summa eget kapital		21 357 327	21 072 654
Långfristiga skulder			
Bottenlån		31 887 864	32 487 864
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av banklån		600 000	601 700
Förskottsbetalda avgifter		254 720	245 399
Upplupna räntor		12 098	12 083
Upplupen fastighetsskatt		160 126	167 767
Övriga upplupna kostnader		<u>285 040</u>	<u>199 185</u>
Summa kortfristiga skulder		1 311 984	1 226 134
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		54 557 175	54 786 652

Noter med redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Specifikationer av intäkter och kostnader har skett i Resultat- och Balansräkningarna.

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år,

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och reviderad beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs över tid med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån. Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen vilket även finns fastlagd i den ekonomiska planen.

Avskrivning av parkeringsplatser sker med 8% och av tvättstugan med 10%.

NOTER

1 Byggnader och Mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående Anskaffningsvärde	59 856 774	59 856 774
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 699 465	-14 089 465
Årets avskrivningar	<u>-610 000</u>	<u>-610 000</u>
Planenligt restvärde	44 556 309	45 157 309

2. Parkeringsplatser

Ingående Anskaffningsvärde	552 175	552 175
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-135 000	-90 000
Årets avskrivningar	<u>-45 000</u>	<u>-45 000</u>
Planenligt restvärde	372 175	417 175

3. Tvättstugan

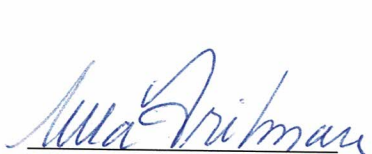
Ingående anskaffningsvärden	54 600	54 600
Årets anskaffningar	32 507	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 000	-11 000
Årets avskrivningar	<u>-5 000</u>	<u>-5 000</u>
Planenligt restvärde	66 107	38 600

4. **Bredbandets** anskaffningskostnad på 198.067 kronor är fullt avskriven.

5. Ställda Panter

Fastighetsinteckningar	45 100 000	45 100 000
------------------------	------------	------------

Västerås 2020-05-10


Ulla Eriksson



Arne Sällström


Eva Holmgren


Sebastian Hallenstam


Peter Jonasson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2020-05-14


Roger Strömma
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slören 2
Org.nr. 769601-5531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slören 2 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 vi 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

Mitt 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 revisionssed 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 våra 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 oss 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 vi 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Slören 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Västerås den 14 maj 2020



Roger Strömma

Auktoriserad revisor

Brf Slören 2 - Budget 2020

(2020-03-01)

Intäkter:

Avgifter medlemmarna	3110	3 017 960	
Avgifter parkeringsplatser		100 800	

Kostnadsfördelning:

Summa intäkter: 3 118 760

Driftskostnader:

Städning & Renhållning	5010	160 000	1/59
Elavgifter	5020	80 000	1/59
Reparationer & Underhåll	5070	225 000	Andelstal
Övriga kostnader (kabel-TV mm)	5090	200 000	1/59
Fastighetsskötsel	5193	150 000	Andelstal
Övriga fastighetskostnader	5700	100 000	Andelstal
Fjärrvärme	5030	635 000	Andelstal
Vatten & Avlopp	5050	80 000	Andelstal
Övriga förvaltningskostnader	5410	70 000	Andelstal
Försäkringspremier	6063	48 000	Andelstal
Styrelsearvoden (inkl soc avgifter)	7010	40 000	Andelstal
Fastighetsskatt (59 x 1.429 kr)	7583	84 311	Andelstal

Summa driftskostnader: -1 872 311

Avskrivningar:

Avskr fastigheten + ppl + tvättstugan	7921	660 000	Andelstal
---------------------------------------	------	---------	-----------

Summa avskrivningar: -660 000

Finansiella kostnader & Intäkter:

Räntekostnader banklån	8400	372 840	Andelstal
Ränteintäkt på lång placering	8310	0	Andelstal

Summa Finansiella kostnader & Intäkter: -372 840

Avsättningar:

Avsättning för fastighetsunderhåll	8240	141 000	Andelstal
------------------------------------	------	---------	-----------

Summa avsättningar: -141 000

Beräknat Resultat för 2020: 72 609

Hypotekslån i Swedbank:

		<u>Ränta:</u>	<u>Amort:</u>	<u>Förfallodag:</u>	
Lån 1	11 124 234	1,08%	120 140	0	2025-01-24
Lån 2	10 171 315	1,20%	122 000	0	2020-03-28
Lån 3	1 392 315	1,20%	13 100	600 000	2020-03-28
Lån 4	9 200 000	1,20%	110 400		2020-04-28
Lån 5	600 000	1,20%	7 200		2020-06-28
	32 487 864		372 840		