

# Bostadsrättsföreningen

## Slipen

Org. nr: 769613-6642

### Årsredovisning jämt revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slipen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	4

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Ägarförhållanden

Föreningen ägs av dess medlemmar vilka till antalet är 16 stycken.

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 034 640	1 034 640	1 020 594	996 762	971 472
Resultat efter finansiella poster	154 340	68 029	-108 461	-19 657	-249 060
Soliditet, %	74%	73%	72%	72%	71%
Årsavgift/kvm	702	702	692	679	661
Underhållsfond/kvm	787	729	783	686	686

### Resultat och ställning

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under 2019 bestått av Marie Ställvik Sandberg, Eje Wictorson, Janethe Andersson (del av år), Anna-Karin Kahl-Hallström och Björn Wägare. Revisor har varit Carl-Henrik Hybbinette. Styrelsen har under 2019 haft fyra protokollförda möten.

### Fastigheten

Fastigheten omfattar 1 400 kvadratmeter bostadsarea fördelade på 4 lägenheter om 98 kvadratmeter och 12 lägenheter om 84 kvadratmeter. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

### Händelser under året

Föreningens räntekostnader har kunna sänkas ytterligare beroende på den räntebindning som gjordes 2018. Janethe Andersson har avgått ur styrelsen på egen begäran då hon flyttat från föreningen. En lägenhet har bytt ägare under året.

### Resultatdisposition

Årets resultat uppgår till 73 340 kronor. Styrelsen föreslår att beloppet överförs till föreningens dispositionsfond som därefter uppgår till 198 458 kronor.

**RESULTATRÄKNING**

	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter, bredband,tele och TV	1	1 034 640	1 034 640
Driftskostnader	2	-340 116	-350 211
Underhåll och reparationer		-25 663	-75 643
Administrationskostnader		-5 271	-6 181
Kommunal fastighetsavgift		-22 032	-21 392
<b>Resultat före avskrivningar och finansiella poster</b>		<b>641 558</b>	<b>581 213</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Byggnader	5	-326 668	-326 668
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande poster		0	0
Räntekostnader		-160 550	-186 516
<b>Finansnetto</b>		<b>-160 550</b>	<b>-186 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>154 340</b>	<b>68 029</b>
<b>Avsättning och nyttjande av fond</b>			
Avsättning till fond för yttre underhåll	7	-81 000	-68 000
<b>Summa förändring av fond</b>		<b>-81 000</b>	<b>-68 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>73 340</b>	<b>29</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 466 751	38 793 419
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 466 751</b>	<b>38 793 419</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader	6	6 414	6 414
Bank		456 056	400 286
		462 470	406 700
		<b>462 470</b>	<b>406 700</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 929 221</b>	<b>39 200 119</b>

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7	<b>28 650 467</b>	<b>28 496 127</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 100 000	10 500 000
		<b>10 100 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	64 852
Förutbetalda avgifter		96 588	81 036
Upplupna kostnader	9	82 166	58 104
		<b>178 754</b>	<b>203 992</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 929 221</b>	<b>39 200 119</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
------------------------	------------	------------

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

Inga

Inga

**BOKSLUTSKOMMENTARER****REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

Tillgångar och skulder är upptagna till anskaffningsvärdet respektive nominellt belopp, om inte annat framgår av nedanstående notförteckning.

**Not 1 Avgift per kvadratmeter och år**

	2019	2018
Utdebitering boende	702	702

**Not 2 Driftskostnader**

	2019	2018
Fjärrvärmekostnader	153 673	155 706
Vatten och avlopp	41 381	44 521
Övrigt	145 062	149 984
<b>Summa</b>	<b>340 116</b>	<b>350 211</b>

**Not 3 Personal, personalkostnader och andra ersättningar**

Föreningen har ej haft några anställda under året.

**Not 4 Ränteintäkter**

	2019	2018
Ränteintäkter bankmedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2018	2017
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	40 426 758	40 426 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 426 758	40 426 758
Årets avskrivningar byggnad	-326 668	-326 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 960 007	-1 633 339
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>38 466 751</b>	<b>38 793 419</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
	2019	2018
Byggnader	19 200 000	17 600 000
Mark	7 600 000	5 000 000
<b>Summa</b>	<b>26 800 000</b>	<b>22 600 000</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader**

	2019	2018
Medieavgifter	6 414	6 414
<b>Summa</b>	<b>6 414</b>	<b>6 414</b>

**Not 7 Eget kapital**

	Ingående kapital	Årets förändring	Årets resultat	Utgående kapital
Insatser	27 350 000	0	0	27 350 000
Fond för yttre underhåll	1 021 009	81 000	0	1 102 009
Fritt eget kapital	125 118	0	73 340	198 458
<b>Summa</b>	<b>28 496 127</b>	<b>81 000</b>	<b>73 340</b>	<b>28 650 467</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

		2019	2018
	Tid till förfall	Belopp	Belopp
Lån med bunden ränta	Mindre än 1 år	1 100 000	1 500 000
Lån med bunden ränta	Mer än 1 år	9 000 000	9 000 000
		<b>10 100 000</b>	<b>10 500 000</b>

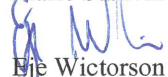
**Not 9 Upplupna kostnader**

	2019	2018
Upplupen fastighetsavgift	22 032	21 392
Upplupna räntekostnader	5 842	5 870
Upplupna uppvärmningskostnader	17 467	18 153
Övriga upplupna kostnader	36 825	12 689
<b>Summa</b>	<b>82 166</b>	<b>58 104</b>

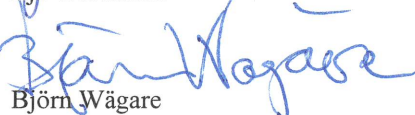
Kalmar den 19 februari 2020



Marie Ställvik Sandberg



Eje Wictorson

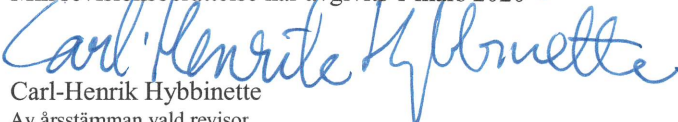


Björn Wägare



Anna-Karin Kahl-Hallström

Min revisionsberättelse har avgivits 1 mars 2020



Carl-Henrik Hybbinette

Av årsstämman vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slipen, org.nr 769613-6642

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slipen 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 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 revisionsord i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord 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 uppger, 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 att 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 revisionsord 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Slipen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten eller behandlar 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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.

Kalmar den 1 mars 2020



Carl-Henrik Hybinette  
Revisor