

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Slöjan 4

769620-6627

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slöjan 4, med säte i Umeå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens byggnader

Byggnaderna som byggdes under åren 2010-2011 ligger i Umeå kommun och har beteckningen Umeå Slöjan 4. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Västerbotten.

Föreningens byggnader utgörs av två bostadshus med 29 bostadsrättslägenheter med tillhörande lägenhetsförråd. Till byggnaderna hör också 30 st parkeringsplatser i carport med tillhörande förråd, varav två av platserna har handikappbredd. Övriga bilplatser utan tak är en handikappanpassad och fyra stycken gästparkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2629 m² utgör lägenhetsyta.

Byggnaderna är anslutna till Umeå Energis fjärrvärmenät för värmeleverans. Lägenheterna är utrustade med Telia Bredband Fiberlan samt mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Gemensamt soprum finns för källsortering av hushållsopor. Gemensam lekplats för barnen finns vid husen.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Umeå om fastighetsförvaltning, Norrlands Miljövård för trapphusstädning samt MoonShine för snöröjning och sandning.

Föreningen har tecknat ett avtal med Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB om ekonomisk förvaltning.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställd samt har åsatts värdeår 2011. Bostadsrättslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. 15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har påbörjat en 100-årig amorteringsplan av fastighetslånen och implementerat en digital underhållsplan för fastigheten som visar att vi i avsättningarna till Underhållsfonden är på rätt nivå. Under året har även en extra amortering 1815000 kr gjorts.

Under året har vi genomfört en OVK-besiktning och den årliga hiss- och lekplatsbesiktningen med godkända resultat.

Avtalet med Telia som ger oss bredband/TV/telefoni har omförhandlats vilket betyder att router och digitalbox har bytts ut.

Gångvägarna har breddats för att snöröjningen skall kunna utföras på bättre sett. Vi har genomfört en städdag i maj månad då gräsmattan restaurerades och carportgavlarna färdigmålades.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Sandström	Ledamot	Ordförande
Anders Asplund	Ledamot	Vice ordförande
Fredrik Rundqvist	Ledamot	Sekreterare
Monica Merum	Ledamot	
Robert Edlund	Ledamot	
Helena Springare-Nilsson	Suppleant	
Johanna Johansson	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett föreningsmöte.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Marcus Sundberg (huvudansvarig)

Valberedning

vakant

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-08-13.

Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlems antal till 49 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 9 st). ¹⁵

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 377	2 381	2 381	2 333
Resultat efter finansiella poster	401	90	-7	-215
Soliditet (%)	44,6	43,0	42,9	42,9
Årsavgifter per m2 bostadsyta	823,49	823,49	823,49	807,28
Lån per m2 bostadsyta	13 082,65	13 789,24	13 803,90	13 817,15
Genomsnittlig skuldränta	1,12	1,90	2,40	3,08

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 988 600	3 118 785	216 714	184 320	89 737	27 598 156
Avsättning yttre rep.fond			56 914	-56 914		0
Disposition av föregående års resultat:				89 737	-89 737	0
Årets resultat					401 401	401 401
Belopp vid årets utgång	23 988 600	3 118 785	273 628	217 143	401 401	27 999 557

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	217 142
reservering fond för yttre underhåll	57 000
årets vinst	401 401
	675 543
disponeras så att	
i ny räkning överföres	675 543
	675 543

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

16

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 376 859	2 380 969
Summa rörelseintäkter		2 376 859	2 380 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-791 747	-899 616
Övriga externa kostnader		-127 682	-69 892
Personalkostnader	4	-65 453	-40 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-593 624	-593 624
Summa rörelsekostnader		-1 578 506	-1 603 215
Rörelseresultat		798 353	777 754
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 952	-688 017
Summa finansiella poster		-396 952	-688 017
Resultat efter finansiella poster		401 401	89 737
Resultat före skatt		401 401	89 737
Årets resultat	6	401 401	89 737

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

60 918 844

61 512 468

Summa materiella anläggningstillgångar

60 918 844

61 512 468

Summa anläggningstillgångar

60 918 844

61 512 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

80

80

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

73 305

56 949

Summa kortfristiga fordringar

73 385

57 029

Kassa och bank

Kassa och bank

1 787 495

2 603 853

Summa kassa och bank

1 787 495

2 603 853

Summa omsättningstillgångar

1 860 880

2 660 882

SUMMA TILLGÅNGAR

62 779 724

64 173 350

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 107 385	27 107 385
Fond för yttre underhåll		273 628	216 714
Summa bundet eget kapital		27 381 013	27 324 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		217 142	184 320
Årets resultat		401 401	89 737
Summa fritt eget kapital		618 543	274 057
Summa eget kapital		27 999 556	27 598 156
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 293 110	24 139 530
Summa långfristiga skulder		22 293 110	24 139 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 101 182	12 112 383
Leverantörsskulder		126 835	98 509
Skatteskulder		19 053	0
Övriga skulder		182 037	184 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 951	39 859
Summa kortfristiga skulder		12 487 058	12 435 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 779 724	64 173 350

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Föreningens fond för yttre underhåll


Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering sker enligt stadgarna med minst 20 kr per m² bostadsarea eller enligt underhållsplanen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. 

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 164 968	2 164 968
Hyror garage och parkeringsplatser	211 841	216 000
Övriga nettointäkter	48	-7
	2 376 857	2 380 961

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel och städ	89 292	91 066
Reparationer och underhåll	140 059	287 007
El	66 373	65 449
Uppvärmning	172 796	192 547
Vatten och avlopp	80 163	82 533
Renhållning	53 839	41 465
Snöröjning	57 103	35 375
Fastighetsskatt	19 053	0
Fastighetsförsäkring	35 938	35 372
Bredband	77 131	68 802
	791 747	899 616

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	46 000	30 500
Sociala kostnader	14 453	9 583
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	60 453	40 083

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	63 480 381	63 480 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 480 381	63 480 381
Ingående avskrivningar	-1 967 913	-1 374 289
Årets avskrivningar	-593 624	-593 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 561 537	-1 967 913
Utgående redovisat värde	60 918 844	61 512 468
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	33 400 000	33 400 000

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2017	2016
Årets resultat enligt resultaträkning ovan	401 401	89 737
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-57 000	-56 914
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	344 401	32 823

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalt fastighetskötsel	13 526	0
Förutbetalt försäkringspremier	33 369	32 905
Förutbetalt bredbandsavgift	19 102	16 784
Förutbetalt övrigt	7 309	7 260
	73 306	56 949

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB *)	0,91	2018-03-19	12 069 764	12 083 971
SEB	2,01	2018-03-20	10 254 764	12 083 971
SEB	1,44	2018-03-20	12 069 764	12 083 971
			34 394 292	36 251 913
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-12 101 182	-12 112 383

Lån med slutbetalningsdatum inom 1 år betraktas som kortfristig skuld tillsammans med amortering inom 1 år. Redovisningen är ändrad jämfört med fg år.

*) Lånet har slutbetalningsdatum 2018-12-28. Övriga lån har slutbetalningsdatum efter 2018, dock med ränteändringsdatum under 2018.

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	36 411 000	36 411 000
	36 411 000	36 411 000

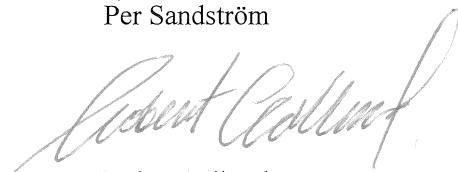
Umeå 2018-02-20



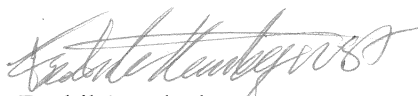
Per Sandström



Anders Asplund



Robert Edlund



Fredrik Rundqvist



Monica Merum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slöjan 4, org.nr 769620-6627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk 



och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 22 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor