

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Slöjan 4

769620-6627

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 Aspia AB om ekonomisk förvaltning och Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB om revision .

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå. *is*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår digitala underhållsplan för fastigheten är nu uppdaterad. Den beräknas nu på en 30-årig investeringsplan, det betyder att vi höjer avsättningen till Underhållsfonden och avsätter 217tkr/år. Vi har förnyat byggnadslov för inglasning och tak, det gäller fram till och med 2023.

Energi Retur har påbörjat en energioptimering av fastigheten detta är ett femårigt projekt.

Under året har vi påbörjat diskussioner avseende solceller och laddboxar. Vi hoppas att detta skall ge föreningen möjlighet att vara med i omställningen till klimatsmarta alternativ.

Vi har i samarbete med Sagovägen 2 anlitat Securitas för att bevaka gästparkeringarna. I samband med detta så upplåter föreningarna på Sagovägen 24 och Sagovägen 2 sina gästparkeringar till varandras gäster, parkeringstillstånd erfordras.

Under året har vi genomfört den årliga hiss- och lekplatsbesiktningen med godkända resultat. Vi har reviderat och godkänt nya föreningsstadgar. Vi genomförde en städdag i maj månad då trädgårdsytorna vår städades och utemöblerna målades.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-04-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett föreningsmöte.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Marcus Sundberg (huvudansvarig)

Valberedning

vakant

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-20.

Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlems antal till 48 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 5 st). 16

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 381	2 377	2 381	2 381
Resultat efter finansiella poster	392	401	90	-7
Soliditet (%)	45,3	44,6	43,0	42,9
Årsavgifter per m2 bostadsyta	823,49	823,49	823,49	823,49
Lån per m2 bostadsyta	12 926,65	13 082,65	13 789,24	13 803,90
Genomsnittlig skuldränta	1,44	1,12	1,90	2,40

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	273 628	217 143	401 401	27 999 557
Avsättning yttre rep.fond			57 000	-57 000		0
Disposition av föregående års resultat:				401 400	-401 400	0
Årets resultat					391 526	391 526
Belopp vid årets utgång	23 988 600	3 118 785	330 628	561 543	391 527	28 391 083

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	561 543
reservering fond för yttre underhåll	217 000
årets vinst	391 525
	1 170 068
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 170 068
	1 170 068

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 16

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 380 818	2 376 859
Summa rörelseintäkter		2 380 818	2 376 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-765 723	-791 747
Övriga externa kostnader		-88 338	-127 682
Personalkostnader	4	-53 882	-65 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-593 624	-593 624
Summa rörelsekostnader		-1 501 567	-1 578 506
Rörelseresultat		879 251	798 353
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 725	-396 952
Summa finansiella poster		-487 725	-396 952
Resultat efter finansiella poster		391 526	401 401
Resultat före skatt		391 526	401 401
Årets resultat	6	391 526	401 401 ¹⁵

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	60 325 220	60 918 844
Summa materiella anläggningstillgångar		60 325 220	60 918 844
Summa anläggningstillgångar		60 325 220	60 918 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		80	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 206	73 305
Summa kortfristiga fordringar		62 286	73 385
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 326 322	1 787 495
Summa kassa och bank		2 326 322	1 787 495
Summa omsättningstillgångar		2 388 608	1 860 880
SUMMA TILLGÅNGAR		62 713 828	62 779 724 <i>16</i>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 107 385	27 107 385
Fond för yttre underhåll		330 628	273 628
Summa bundet eget kapital		27 438 013	27 381 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		561 543	217 142
Årets resultat		391 526	401 401
Summa fritt eget kapital		953 069	618 543
Summa eget kapital		28 391 082	27 999 556
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	33 937 026	22 281 909
Summa långfristiga skulder		33 937 026	22 281 909
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	47 133	12 112 383
Leverantörsskulder		61 165	126 835
Skatteskulder		38 425	19 053
Övriga skulder		178 416	182 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 581	57 951
Summa kortfristiga skulder		385 720	12 498 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 713 828	62 779 724

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. 16

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 164 968	2 164 968
Hyror garage och parkeringsplatser	215 800	211 841
Övriga nettointäkter	50	48
	2 380 818	2 376 857

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städ	91 614	89 292
Reparationer och underhåll	129 489	140 059
El	73 402	66 373
Uppvärmning	177 601	172 796
Vatten och avlopp	79 207	80 163
Renhållning	47 225	53 839
Snöröjning	33 247	57 103
Fastighetskatt	19 372	19 053
Fastighetsförsäkring	36 487	35 938
Bredband	78 079	77 131
	765 723	791 747

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	41 000	46 000
Sociala kostnader	12 882	14 453
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	53 882	60 453

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	63 480 381	63 480 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 480 381	63 480 381
Ingående avskrivningar	-2 561 537	-1 967 913
Årets avskrivningar	-593 624	-593 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 155 161	-2 561 537
Utgående redovisat värde	60 325 220	60 918 844
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

	2018	2017
Årets resultat enligt resultaträkning ovan	391 525	401 401
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-217 000	-57 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	174 525	344 401

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalt fastighetsskötsel	0	13 526
Förutbetalt försäkringspremier	34 306	33 369
Förutbetalt bredbandsavgift	19 102	19 102
Förutbetalt övrigt	8 798	7 309
	62 206	73 306

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,44	2020-06-28	12 054 053	12 069 764
SEB	2,01	2022-06-28	10 239 053	10 254 764
SEB	0,91	2020-12-28	11 691 053	12 069 764
			33 984 159	34 394 292

Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-47 133	-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.

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	36 411 000	36 411 000
	36 411 000	36 411 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	33 748 494	34 158 657
	33 748 494	34 158 657

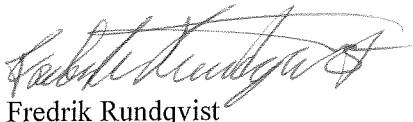
Umeå 2019-03-31



Per Sandström



Anders Asplund



Fredrik Rundqvist




Monica Merum



Helena Nilsson Springare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17

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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 17 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor