

BRF SLÖREN 2

Org nr: 769601-5531

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2021



www.sloren2.net

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, föreningens 25: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, 2021-09-22 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning:

Peter Jonasson	ordförande
Kerstin Stark	sekreterare
Arne Sällström	kassör
Eva Holmgren	trädgårdsansvarig
Sebastian Hallenstam	säkerhetsansvarig
Peter Brännström	suppleant
Catrine Stenback	suppleant

Revisorer

Roger Strömma	ordinarie
Mats Christensson	suppleant

Valberedning

Anita Meyner
Börje Tysklind

Styrelsens arbete under året och föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utbetalats med 40 226 kr inkl. arbetsgivaravgifter. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser 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

	2021	2020	2019	2018
Intäkter, tkr	3 118	3 118	3 117	3 119
Resultat efter finans poster, tkr	131	218	225	345
Årsavgifter (kr per kvm/år)	677	677	677	677
Fjärrvärmekost.(kr per kvm/år)	150	130	137	137
Låneskuld kr per kvm	6 975	7 153	7 287	7 422
Räntekostnader, tkr	277	316	261	358

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 2021-12-31
1	Rörligt lån	600 000
2	2023-08-25	9 200 000
3	2025-01-24	11 124 234
4	2026-08-25	10 171 315
Totalt		31 095 549

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:

<u>Antal</u>	<u>Storlek</u>	<u>m2</u>	<u>Antal</u>	<u>Storlek</u>	<u>m2</u>
12	2 rok	41,3 m2	15	3 rok	80,3 m2
1	2 rok	52,1 m2	2	3 rok	87,1 m2
9	2 rok	66,4 m2	3	4 rok	94,1 m2
1	2 rok	66,5 m2	9	4 rok	96,6 m2
1	2 rok	69,5 m2	1	4 rok	121,6 m3
1	2 rok	70,8 m2	1	5 rok	142,8 m2
2	2 rok	71,0 m2	1	6 rok	169,7 m2

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 Martin Sollander AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arne Sällström Konsult HB.

Fastighetsskatt

Från 1 januari 2008 utdebiteras en kommunal fastighetsavgift beräknad på antalet lägenheter i respektive fastighet. Avgiften för 2021 är 1 459 kr per lägenhet vilket innebär att föreningens kostnad för året uppgår till totalt 86 081kr.

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 nya porttelefoner installerats i samtliga entrédörrar. Systemet är nyckellöst och användarvänligt med elektroniska taggar. Tekniken är även installerad på dörrarna i vår miljöbod.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står

Följande vinstmedel;

Balanserat resultat	-1 163 009
Årets resultat	<u>44 959</u>
	-1 118 050

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 118 050
-------------------------	------------

Stadseenlig avsättning för fastighetsunderhåll har avsatts i resultaträkningen.

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2021	2020
Belopp i kronor			
<u>INTÄKTER:</u>			
Årsavgifter		3 018 144	3 018 144
Hyra p-platser		<u>100 800</u>	<u>100 800</u>
Summa intäkter		3 118 944	3 118 944
<u>KOSTNADER:</u>			
Administrationskostnader			
Styrelsearvode		- 40 226	- 34 361
Förvaltningskostnader		<u>- 83 395</u>	<u>- 76 786</u>
Summa administrationskostnader		-123 621	-111 147
Driftskostnader			
Vattenavgifter		-77 914	-83 320
Fjärrvärmekostnad		-667 990	-580 814
Elavgifter		-98 721	-65 620
Renhållning och städning		-226 149	-206 393
Fastighetsskötsel		-121 093	-87 602
Reparationer och löpande underhåll		-194 313	-317 437
Försäkringar		-47 997	-47 995
Övriga fastighetskostnader		-92 136	-59 067
Övriga kostnader (kabel TV m.m.)		<u>- 202 662</u>	<u>-208 845</u>
Summa driftskostnader		-1 728 975	-1 657 093
Rörelseresultat före avskrivningar		1 266 348	1 350 704
Avskrivningar enligt plan			
Avskrivningar	1-5	- 717 000	- 676 000
Summa avskrivningar		- 717 000	- 676 000
Rörelseresultat efter avskrivningar		549 348	674 704
Avsättningar			
Avsättning fastighetsunderhåll		- 141 000	- 141 000
Resultat efter avsättningar		408 348	533 704
Finansiella poster			
Ränteintäkter			0
Räntekostnader		-277 308	<u>- 315 724</u>
Summa finansiella poster		<u>- 277 308</u>	- 315 724
Resultat efter finansiella poster		131 040	217 980
Årets fastighetsskatt		- 86 081	- 84 311
Årets resultat		44 959	133 669

BALANSRÄKNING	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Belopp i kronor			
<u>TILLGÅNGAR</u>			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	1	43 327 309	43 937 309
Mark		8 400 000	8 400 000
Parkeringsplatser Ankargatan 21	2	282 175	327 175
Inventarier tvättstugan	3	139 132	61 107
Nödtelefoner hissar	4	48 000	64 000
Porttelefoner	5	205 104	0
Summa anläggningstillgångar		52 401 720	52 789 591
Omsättningstillgångar			
Banktillgodohavanden Swedbank		604 296	733 416
Swedbank Robur Bas Solid Räntefond		325 000	325 000
Catella Avkastningsfond		330 000	330 000
Övriga fordringar		37 746	35 388
Summa omsättningstillgångar		1 297 042	1 423 804
SUMMA TILLGÅNGAR		53 698 762	54 213 395
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 157 000	22 157 000
Avsättning för fastighetsunderhåll		779 005	638 005
Fritt eget kapital			
Balanserat Resultat		-1 163 009	-1 296 678
Årets resultat	,	44 959	133 669
Summa eget kapital		21 817 955	21 631 996
Långfristiga skulder			
Bottenlån	5	30 495 549	31 287 864
Kortfristiga skulder			
Upplupna räntor		13 012	23 190
Upplupen fastighetsskatt		170 392	165 554
Övriga upplupna kostnader		353 741	252 580
Övriga kortfristiga skulder		600 000	600 000
Förutbetalda avgifter		248 112	252 210
Summa kortfristiga skulder		1 385 257	1 293 534
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		53 698 762	54 213 395

Noter med redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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.

Avskrivningar; parkeringsplatser 8%, maskiner i tvättstugan och porttelefoner 10%, nödtelefoner 20%.

NOTER

1. Byggnader och Mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående Anskaffningsvärde	59 856 774	59 856 774
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-15 919 465	-15 309 465
Årets avskrivningar	<u>-610 000</u>	<u>-610 000</u>
Planenligt restvärde	43 937 309	43 937 309

2. Parkeringsplatser

Ingående Anskaffningsvärde	552 175	552 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-225 000	-180 000
Årets avskrivningar	<u>-45 000</u>	<u>-45 000</u>
Planenligt restvärde	282 175	327 175

3. Maskiner i tvättstugan

Ingående anskaffningsvärden	87 107	87 107
Årets anskaffningar	102 025	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-26 000	-21 000
Årets avskrivningar	<u>-24 000</u>	<u>-5 000</u>
Planenligt restvärde	139 132	61 107

4. Nödtelefoner i hissar

Ingående anskaffningsvärden	80 000	80 000
Akkumulerad avskrivning enligt plan	- 16 000	
Årets avskrivning	-16 000	-16 000
Planenligt restvärde	48 000	64 000

...NOTER fortsättning:

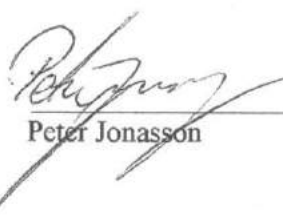
5. Porttelefoner Entréer och Miljöbod.

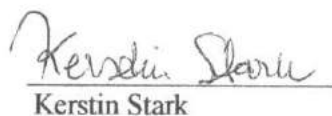
Årets anskaffningar	227 104
Årets avskrivningar	- 22 000
Planenligt restvärde	205 104

5. Ställda Panter

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

Västerås 2022-05-02


Peter Jonasson


Kerstin Stark


Arne Sällström


Sebastian Hallenstam


Eva Holmgren

Min revisionsberättelse har avgivits den 3 maj 2022.


Roger Strömma
Auktoriserad revisor