

Brf Skafferiet nr 1
Org nr 716454-7478

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Patrik Wiström	Ordförande	2021
Carina Rosenkvist	Vice Ordförande	2020
Maria Lambertsson	Sekreterare	2021
Johan Eriksson	Ledamot	2020 (Avflyttad)
Emelie Elfström	Ledamot	2020 (Avflyttad)
Maria Lindholm	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Marika Hakala (sammankallande) och Hanna Englund Blomgren.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp motsvarande 46 500 kr 2019 i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Skafferiet 1 i Västerås, Västerås kommun omfattande 48 radhuslägenheter fördelade enligt följande: 26 st 3,5 rum och kök i två plan, 6 st 3 rum och kök i två plan samt 16 st 2 rum och kök i ett plan. Nybyggnadsår 1994, värdeår 1994. Total boyta 4 017 m². Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde och innefattar brand-, vatten-, maskin och ansvarighet. Dessutom ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursskydd.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lekplatserna har besiktats och samtliga underkändes varvid föreningen tvingades ta ner all utrustning. Styrelsen har efter nedtagningen fattat beslut om att iordningställa gungställning med tillhörande sandlåda till sommaren 2020

Styrelsen beslutade i slutet av 2019 om oförändrade avgifter inför 2020.



Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	3 495 744	3 212 109	3 495 744	3 495 744
Resultat efter finansiella poster	kr	814 124	410 458	769 480	665 580
Soliditet	%	18	16	15	13
Likviditet	%	392	330	356	239
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	870	870	870	870
Låneskuld per totala kvm	kr	8 007	8 189	8 359	8 529
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	1 440 000	0	2 308 357	2 210 290	410 458
Reservering till yttre fond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-303 577	303 577	
Balansering av föregående års resultat				410 458	-410 458
Årets resultat					<u>814 124</u>
Belopp vid årets utgång	1 440 000	0	2 704 780	2 224 325	814 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 224 325
Årets resultat	814 124
	<u>3 038 449</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-447 049
I ny räkning balanseras	<u>2 285 498</u>
	<u>3 038 449</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	814 124
Dispositioner	<u>-752 951</u>
Årets resultat efter dispositioner	61 173

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 3 457 731

8

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 495 744	3 212 109
Summa rörelseintäkter		3 495 744	3 212 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-783 271	-858 809
Periodiskt underhåll	4	-447 049	-303 577
Övriga externa kostnader	5	-108 253	-217 009
Arvoden och personalkostnader	6	-61 110	-70 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 528	-739 528
Summa rörelsekostnader		-2 139 211	-2 189 122
Rörelseresultat		1 356 533	1 022 987
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	61 256	51 355
Räntekostnader		-603 665	-663 884
Summa finansiella poster		-542 409	-612 529
Resultat efter finansiella poster		814 124	410 458
Årets resultat		814 124	410 458
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		814 124	410 458
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		447 049	303 577
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 200 000	-700 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		61 173	14 035

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

34 866 163

35 605 691

Summa materiella anläggningstillgångar

34 866 163

35 605 691

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 800

4 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 800

4 800

Summa anläggningstillgångar

34 870 963

35 610 491

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

53

59

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 204

67 576

Klientmedel i SHB

4 902 684

4 200 676

Summa kortfristiga fordringar

4 959 941

4 268 311

Summa omsättningstillgångar

4 959 941

4 268 311

Summa tillgångar

39 830 904

39 878 802



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

1 440 000

1 440 000

Fond för yttre underhåll

2 704 780

2 308 357

Summa bundet eget kapital

4 144 780

3 748 357

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 224 325

2 210 289

Årets resultat

814 124

410 458

Summa fritt eget kapital

3 038 449

2 620 747

Summa eget kapital

7 183 229

6 369 104

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

31 382 384

32 215 400

Summa långfristiga skulder

31 382 384

32 215 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

782 544

681 600

Leverantörsskulder

30 221

191 377

Skatteskulder

269

19 786

Övriga skulder

12

1 160

32 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

451 097

369 296

Summa kortfristiga skulder

1 265 291

1 294 298

Summa eget kapital och skulder

39 830 904

39 878 802



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 60 år (t.o.m år 2061)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 495 744	3 495 744
Övriga intäkter	0	7 677
Brutto	3 495 744	3 503 421
Hyresförluster bostäder (avgiftsfri månad)	0	-291 312
Summa nettoomsättning	3 495 744	3 212 109

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	101 680	96 985
Reparationer, löpande underhåll	27 312	109 466
Elavgifter	26 844	27 341
Vatten och avlopp	38 745	49 549
Renhållning	114 244	104 990
Försäkringar	58 464	54 366
Kabel-TV / Internet	108 528	108 657
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	307 455	307 455
Summa driftskostnader	783 272	858 809

8

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Installation av värme pannor	103 499	0
Installation av värmepumpar	343 550	277 805
Ytterbelysning	0	25 772
Summa periodiskt underhåll	<u>447 049</u>	<u>303 577</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 182	17 978
Kontorsmaterial	2 659	750
Kommunikation	3 220	3 477
Porto	0	90
Revision	12 200	11 900
Föreningsmöten	7 572	1 971
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 995	54 100
Övriga förvaltningskostnader	20 157	29 412
Konsultarvoden	5 518	96 581
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>108 253</u>	<u>217 009</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	46 500	35 000
Arvode övrigt	0	20 800
Sociala kostnader	14 610	14 399
Summa arvoden, personalkostnader	<u>61 110</u>	<u>70 199</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	27 522	22 379
Övriga ränteintäkter	134	176
Utdelning MBF	33 600	28 800
Summa finansiella intäkter	<u>61 256</u>	<u>51 355</u>

8

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 365 784	41 365 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 365 784	41 365 784
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 566 093	-8 826 565
Årets avskrivningar	-739 528	-739 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 305 621	-9 566 093
Utgående planenligt värde	<u>31 060 163</u>	<u>31 799 691</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 806 000	3 806 000
Utgående planenligt värde	3 806 000	3 806 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>34 866 163</u>	<u>35 605 691</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 834 000	26 834 000
Taxeringsvärde mark	14 160 000	14 160 000
	<u>40 994 000</u>	<u>40 994 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>40 994 000</u>	<u>40 994 000</u>
	<u>40 994 000</u>	<u>40 994 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	53	59
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>53</u>	<u>59</u>



Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,70	2022-06-01	7 264 200
Stadshypotek	2,32	2020-03-01	10 856 800
Stadshypotek	1,50	2021-12-30	4 000 000
Stadshypotek	1,55	2024-06-01	10 043 928
Summa:			32 164 928
Avgår kortfristig del			-782 544
Summa skulder till kreditinstitut			31 382 384
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			28 252 208

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 160 000	44 160 000
Summa ställda säkerheter	44 160 000	44 160 000



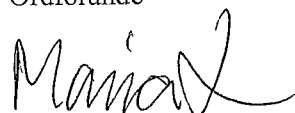
Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	0	16 740
Upplupna sociala avgifter	0	14 399
Skulder till MBF	1 160	1 100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 160</u>	<u>32 239</u>

Västerås 2020-02-27



Patrik Wiström
Ordförande



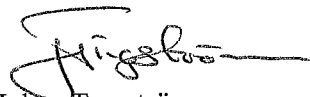
Maria Lambertsson



Carina Rosenkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skafferiet nr 1, org.nr 716454-7478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skafferiet nr 1 för år 2019.

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 2019 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelamnanden, 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 lampligheten 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 formåga 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 handlingar 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 Skafferiet nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstamman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 provar 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.

Västerås den 2 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor