

Brf Lilla Skälby 2
Org nr 769601-2728

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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 2020-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Adis Sljivar	Ordförande	2022
Joachim Aitman	Ledamot	2022
Rune Landquist	Ledamot	2022
Jan Landy	Ledamot (Avgått)	2021

Vid extra föreningsstämma 2020-06-25 valdes Toni Haverinen till suppleant.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Bakformen 1 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 20 lägenheter i parhus. Total boyta 1 504 m². Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. En särskild försäkring har tecknats för gemensamhetsanläggningen.

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

Styrelsen har beslutat om att hålla årsavgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 084 964	1 009 293	1 099 366	1 119 367
Resultat efter finansiella poster	kr	189 747	159 605	156 827	160 883
Soliditet	%	32	30	29	28
Likviditet	%	635	612	466	417
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	716	716	727	738
Låneskuld per totala kvm	kr	6 378	6 521	6 665	6 809

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	2 252 000	0	1 050 177	877 694	159 605
Reservering till yttre fond			235 000	-235 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				159 605	-159 605
Årets resultat					<u>189 747</u>
Belopp vid årets utgång	2 252 000	0	1 285 177	802 299	189 747



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	802 299
Årets resultat	189 747

992 046

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	248 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-70 082
I ny räkning balanseras	814 128

992 046

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	189 747
Dispositioner	-177 918

Årets resultat efter dispositioner	11 829
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 463 095
---	-----------



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 084 964	1 009 293
Summa rörelseintäkter		1 084 964	1 009 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-390 551	-342 794
Periodiskt underhåll	4	-70 082	0
Övriga externa kostnader	5	-50 864	-83 658
Arvoden och personalkostnader	6	-31 369	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 947	-255 947
Summa rörelsekostnader		-798 813	-715 254
Rörelseresultat		286 151	294 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 203	22 620
Räntekostnader		-124 607	-157 054
Summa finansiella poster		-96 404	-134 434
Resultat efter finansiella poster		189 747	159 605
Årets resultat		189 747	159 605
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		189 747	159 605
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		70 082	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-248 000	-235 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		11 829	-75 395



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 793 830	12 049 777
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 793 830</u>	<u>12 049 777</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		11 795 830	12 051 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	109	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 320	23 703
Klientmedel i SHB		2 476 160	2 222 921
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 503 589</u>	<u>2 246 624</u>
Summa omsättningstillgångar		2 503 589	2 246 624
Summa tillgångar		14 299 419	14 298 401

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

2 252 000

2 252 000

1 285 177

1 050 177

Summa bundet eget kapital

3 537 177

3 302 177

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

802 299

877 694

189 747

159 605

Summa fritt eget kapital

992 046

1 037 299

Summa eget kapital

4 529 223

4 339 476

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

9 376 000

9 592 000

Summa långfristiga skulder

9 376 000

9 592 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10, 11

216 000

216 000

10 189

5 296

165

6 597

0

9 269

167 842

129 763

Summa kortfristiga skulder

394 196

366 925

Summa eget kapital och skulder

14 299 419

14 298 401

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:

Byggnad 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 (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 076 544	1 076 544
Hyror parkering	9 200	9 600
Övriga hyrestillägg	720	720
Övriga intäkter	0	1 036
Återförda reserveringar	0	13 606
Brutto	<u>1 086 464</u>	<u>1 101 506</u>
Avgiftsfri månad (december)	0	-89 712
Övriga vakanser hyresförluster	-1 500	-2 500
Summa nettoomsättning	<u>1 084 964</u>	<u>1 009 294</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	16 646	16 555
Reparationer, löpande underhåll	34 392	27 957
Elavgifter	15 872	17 559
Vatten och avlopp	72 100	67 438
Renhållning	51 554	37 900
Försäkringar	34 514	48 105
Kabel-TV / Internet	72 367	46 632
Övriga fastighetskostnader	9 616	159
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 490	80 490
Summa driftskostnader	<u>390 551</u>	<u>342 795</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Parkeringsräcke	18 750	0
Armatyr parkstolpar	31 308	0
Dörrbyte soprum	20 024	0
Summa periodiskt underhåll	<u>70 082</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	1 256
Förbrukningsinventarier	0	4 687
Kontorsmaterial	2 031	74
Porto	0	90
Revision	12 400	12 200
Föreningsmöten	0	2 050
Ekonomisk och administrativ förvaltning	31 129	31 140
Övriga förvaltningskostnader	4 704	7 498
Konsultarvoden	0	24 063
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>50 864</u>	<u>83 658</u>

JF

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	25 000	25 000
Sociala kostnader	6 369	7 855
Summa arvoden, personalkostnader	<u>31 369</u>	<u>32 855</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 150	8 590
Övriga ränteintäkter	53	30
Utdelning MBF	17 000	14 000
Summa finansiella intäkter	<u>28 203</u>	<u>22 620</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 300 000	15 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 300 000	15 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 550 223	-4 294 276
Årets avskrivningar	-255 947	-255 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 806 170	-4 550 223
Utgående planenligt värde	<u>10 493 830</u>	<u>10 749 777</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 300 000	1 300 000
Utgående planenligt värde	1 300 000	1 300 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>11 793 830</u>	<u>12 049 777</u>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärde mark	3 420 000	3 420 000
	<hr/>	<hr/>
	12 120 000	12 120 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 120 000	12 120 000
	<hr/>	<hr/>
	12 120 000	12 120 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	109	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>109</u>	<u>0</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,23	2022-04-29	2 879 666
Nordea hypotek	1,15	2022-10-19	2 879 677
Nordea hypotek	1,30	2024-10-16	2 879 677
Stadshypotek	1,64	2024-04-30	953 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 592 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-216 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 376 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 512 000

Not 11 Ställda säkerheter

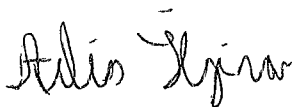
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 398 000	14 398 000
Summa ställda säkerheter	14 398 000	14 398 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
*Övriga kortfristiga skulder	0	9 269
Summa övriga kortfristiga skulder	0	9 269

*Kortfristig skuld till grannföreningen.

Västerås 2021-02-22



Adis Slijivar
Ordförande



Joachim Aitman



Rune Landquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-24.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Skälby 2, org.nr 769601-2728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Skälby 2 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är forenlig 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 inhamtat 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 bedomer 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 sakerhet 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 sakerhet är en hög grad av sakerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 bedomer 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 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 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 handlingar 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 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 handlingarna 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 Lilla Skälby 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 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 andamålsenliga 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 bedomning 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 bedoma 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 bedoma 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 bedoma 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 24 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingstrom', is written over a horizontal line.

Johan Tingstrom
Auktoriserad revisor