



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slören 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01-- 2013-12-31, vilket är föreningens artonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter stämman 24 maj 2012 följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Bernice Eriksson, ordförande
Anna Karlsson, sekreterare
Gunnar Liveborn
Ingrid Nellryd Ström
Tony Karlsson

Suppleanter

Karl-Axel Frännbo

Styrelsen har efter stämman 21 maj 2013 följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Bernice Eriksson, ordförande
*Anna Karlsson, sekreterare
Gunnar Liveborn
Ingrid Nellryd Ström
Tony Karlsson

Suppleanter

Gerdt Schenström

*Anna Karlsson har dock på egen begäran avgått ur styrelsen i aug. 2013.

Revisorer

Aukt. Revisor Mats Christensson
Grant Thornton Sweden AB

Suppleant

Godkänd revisor Anders Nilsson
Grant Thornton Sweden AB

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet består av att i föreningens fastighet upplåta och förvalta bostadsrättslägenheter.

Föreningens fastighet

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Slören 1. Fastigheten består av tre stycken byggnader med totalt 45 lägenheter, bilplatser och carport. Den totala boytan är 3 812 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If skadeförsäkring

Servitut

Föreningens fastighet är belastad med servitut avseende allmän gång- och cykelväg till förmån för kommunens fastighet Västerås 1:128.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013. Verksamhetsberättelse för 2012/2013 genomgicks och godkändes, liksom revisors berättelse. Balansräkningen fastställdes. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8st protokollförda sammanträden. En extra stämma ang. ev. bygge av förråd för cyklar mm hölls den 27 augusti. Styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring genom If skadeförsäkring. Styrelsen lämnar en separat Verksamhetsberättelse över de mest angelägna frågorna som behandlats under året 2013/2014.

Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd.
Till styrelsen har under året arvode utgått med 30 000:-

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Olle Thyni.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel

Balanserad vinst	5 613 100
Årets vinst	<u>280 107</u>
	5 893 207

Behandlas enligt följande

Avsättning till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	126 600
I ny räkning överföres	<u>5 766 607</u>
	5 893 207

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

RESULTATRÄKNING	2013	2012	
Intäkter			
Årsavgifter lägenheter	2 341 344,00	2 341 344,00	
Årsavgifter P-platser	114 000,00	114 000,00	
Övrig intäkt	<u>3 338,00</u>	<u>6 317,00</u>	
	2 458 682,00	2 461 661,00	
Driftskostnader			
Fastighetsförvaltning	-52 943,00	-73 724,50	
Styrelsearvode	-30 000,00	-30 000,00	
Revisionsarvode	-9 625,00	-9 375,00	
Administration	-12 002,90	-12 895,25	
Arbetsgivaravgift	-5 747,00	-5 726,00	
Vattenavgifter	-63 919,00	-64 307,00	
Värmeavgifter	-474 788,00	-444 937,00	
Elavgifter	-70 895,00	-74 223,00	
Renhållning	-59 037,00	-61 233,00	
Fastighetsskötsel inkl. städning	-119 467,00	-130 498,00	
Fastighetsskötsel snöröjning	-0,00	-19 586,00	
Kabel-TV	-45 366,00	-44 048,00	
Hissar	-52 347,00	-49 654,38	
Hissar reparationer	-14 721,65	-8 895,24	
Löpande underhåll	-8 643,48	-3 756,03	
Försäkringar	-43 460,00	-37 315,00	
Reparation & Underhåll maskiner, byggnader	-11 710,00	-40 214,65	
Kommunal fastighetsavgift	-54 450,00	-61 425,00	
Självrisk försäkringsärend	<u>-2 313,00</u>	<u>-2 438,00</u>	
Föreningens kostnader	-1 131 435,03	-1 174 251,05	
Resultat före avskrivningar	1 327 246,97	1 287 409,95	
Avskrivningar byggnad ^{Not 1}	-422 376,00	-422 376,00	
Avskrivning p-platser + markanläggning ^{Not 2}	-23 400,00	-23 400,00	
Avskrivning inventarier ^{Not 4}	<u>-6 965,00</u>	<u>-0</u>	
Avskrivning bredband ^{Not 3}	<u>0</u>	<u>0</u>	
Resultat efter avskrivningar	874 505,97	841 633,95	
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter	49 843,61	93 592,02	
Ränta bottenlån	-642 643,00	-738 441,00	
Bankkostnader + övriga finansiella kostnader	<u>-1 600,00</u>	<u>-2 450,00</u>	
	-594 399,39	-647 298,98	
Redovisat resultat	280 106,58	194 334,97	

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnad ^{Not 1}	35 386 506,50	35 808 882,50
Mark	7 200 000,00	7 200 000,00
P-platser med elstolpe + markanläggning ^{Not 2}	77 204,00	100 604,00
Inventarier ^{Not 4}	52 688,00	0
Bredband Installationsavgift ^{Not 3}	0	0
	42 716 398,50	43 109 486,50
Omsättningstillgångar		
Skattekonto	56,00	72,00
Förskottsbetalda kostnader	28 089,00	27 840,00
Upplupna inkomsträntor	860,28	23 561,34
Fastränteplacering	2 250 000,00	2 854 723,00
Deposit, Bankplacering	313 750,63	462 418,04
Bank	13 857,86	21 181,66
Plusgiro	271 333,79	246 601,94
Handkassa	0,00	99,50
	2 877 947,56	3 636 497,48
SUMMA TILLGÅNGAR	45 594 346,06	46 745 983,98
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital ^{Not 5}		
Insatser	9 500 002,00	9 500 002,00
Upplåtelseavgifter	4 670 000,00	4 670 000,00
Fond för yttre underhåll	2 497 507,00	2 370 907,00
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	5 613 099,48	5 545 364,51
Årets resultat	280 106,58	194 334,97
Summa Eget Kapital	22 560 715,06	22 280 608,48
Långfristiga skulder ^{Not 6}		
Nordea/Stadshypotek	22 042 460,00	23 464 872,00
	22 042 460,00	23 464 872,00
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	148 157,00	159 155,50
Skatteskulder	115 875,00	120 015,00
Skatter/Styrelsens källskatt	9 000,00	9 000,00
Förskottsbet mån. avg.	199 668,00	199 668,00
Avräkning sociala avgifter	5 747,00	5 726,00
Upplupna räntor	90 312,00	84 527,00
Kortf. del av långfr. Skulder ^{Not 6}	422 412,00	422 412,00
	991 171,00	1 000 503,50
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	45 594 346,06	46 745 983,98

Kassaflödesanalys	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	280 107	194 335
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	452 741	445 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	732 848	640 111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	+22 468	-4 511
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	- 9 333	32 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 983	668 039
Investeringsverksamheten		
Investeringar i p-plats/markanläggningar	0	0
Investeringar i inventarier	- 59 653	0
Investeringar i fastigheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 59 653	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	- 1 422 412	- 922 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 422 412	- 922 412
Årets kassaflöde	-736 082	- 254 373
Likvida medel vid årets början	3 585 024	3 839 397
Likvida medel vid årets slut	2 848 942	3 585 024

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1,00%	1,00%
P-platser med el-stolpe och markanl.	10%	10%
Inventarier	20%	

Not 1: Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	42 201 395,00	42 201 395,00	
Investeringar	36 127,50	36 127,50	
Mark	7 200 000,00	7 200 000,00	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 437 522,50	49 437 522,50	
Ingående avskrivningar	6 428 640,00	6 006 264,00	
Årets avskrivningar	422 376,00	422 376,00	
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 851 016,00	6 428 640,00	
Utgående planenligt restvärde	42 586 506,50	43 008 882,50	
Taxeringsvärden			
Byggnader	37 000 000,00	34 000 000,00	
Mark	9 000 000,00	10 600 000,00	
Totalt	46 000 000,00	44 600 000,00	
Not 2: P-platser med elstolpe och markanläggning			
Ingående anskaffningsvärde	47 642,00	47 642,00	
Investeringar	252 656,00	252 656,00	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 298,00	300 298,00	
Ingående avskrivningar	199 694,00	176 294,00	
Årets avskrivningar	23 400,00	23 400,00	
Utgående ackumulerade avskrivningar	223 094,00	199 694,00	
Utgående planenligt restvärde	77 204,00	100 604,00	
Not 3: Bredband			
Ingående anskaffningsvärde	54 000,00	54 000,00	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 000,00	54 000,00	
Ingående avskrivningar	54 000,00	54 000,00	
Årets avskrivningar	0	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	54 000,00	54 000,00	
Utgående planenligt restvärde	0	0	
Not 4: Inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	59 653,00	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 653,00	0	
Ingående avskrivningar	0	0	
Årets avskrivningar	6 965,00	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 965,00	0	
Utgående planenligt restvärde	52 688,00	0	
Not 6: LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Föreningens lån är placerade till följande villkor:			

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2013-12-31	Amortering 2014
Lån 1	3,18	2014-04-30	8 000 000,00	0
Lån 2	2,35	2016-05-20	6 000 000,00	0
Lån 3	2,375	Rörligt	6 000 000,00	0
Lån 4	2,375	Rörligt	2 464 872,00	422 412,00
			22 464 872,00	422 412,00
Kortfr. del av långfr. skuld			-422 412,00	
Totalt långfr. Skulder			22 042 460,00	

Lån 1 är placerad i Stadshypotek.
Lån 2-4 är placerad i Nordea.

Not 5: Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- Avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	9 500 002	4 670 000	2 370 907	5 739 699	22 280 608
Vinstdisposition enligt stämma 2013-05-21: Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			126 600	-126 600	0
Årets resultat				280 107	280 107
Belopp vid årets utgång	9 500 002	4 670 000	2 497 507	5 893 206	22 560 715
Vinstdisposition enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen					
Avsättning till fond för yttre underhåll			126 600	-126 600	0
Belopp efter vinstdisposition	9 500 002	4 670 000	2 624 107	5 766 606	22 560 715

	2013-12-31	2012-12-31
Ställda panter	33 380 000,00	33 380 000,00
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Västerås 2014-03-

.....
Bernice Eriksson Gunnar Liveborn Ingrid Nellryd Ström

.....
Tony Karlsson Gerdt Schenström

Min revisionsberättelse har avlämnats 2014 - -

.....
Mats Christensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slören 1, org.nr 769601-5523

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slören 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för min uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slören 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 7 mars 2014

Mats Christensson
Auktoriserad revisor