

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stålforsen, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stålforsen registrerades på Bolagsverket 2014-05-15. Föreningens stadgar uppdaterades och antogs andra gången på extra föreningsstämma 2018-04-18 och är registrerade 2018-07-18 hos Bolagsverket.

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

När föreningen förvärvade fastigheten gjordes det genom s.k. paketering. Det betyder att om föreningen skulle sälja fastigheten finns en latent skatteskuld.

Föreningens fastighet Eskilstuna Vilsta 2:18, bebyggdes 2014-2015 av Maisonforte AB och är belägen i Eskilstuna kommun.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

På fastigheten finns ett bostadshus med 24 lägenheter och 24 carports med förråd.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum o kök

12 st 4 rum o kök

Total bostadsyta : 1 860 m²

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig inkomst, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från tidigare år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår från 2017 ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Varje lägenhet skall dock ha egen hemförsäkring.

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren från värdeåret. *img*

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 haft 4 protokollförda styrelsemöten

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-03-19 bestått av:

ordförande	Bengt Olsson
vice ordf.	Börje Karlborg
sekreterare	Margareta Bolinder
kassör	Inger Granath
ledamot	Jimmy Granath

suppleant	Turid Lind
suppleant	Christine Olsson

Valda revisorer:

revisor	Marie Andersson, PWC
revisor	Anders Bolinder
revisorssupp.	Andreas Eriksson

Valberedning:

Thomas Lind
Ivar Andersson

Fastighetens status

Eftersom byggnaden är nyproducerad är fastighetens tekniska status 2015 på alla punkter. Styrelsen har upprättat en underhållsplan för fastigheten.

Energibalansberäkning har upprättats enligt gällande regler 2015.
OVK besiktning har gjorts 2019.

Lägenhetsförteckningen administreras av Köpings Redovisningsbyrå AB.
Trappstädning och snö/sandhantering sköts av Elfast Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar och alla lägenheter är uthyrda.
Under året har två lägenheter bytt ägare.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2,0% från 2019-04-01 för att följa den ekonomiska planen.
Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med 2,0% från 2020-04-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras följande avgifter för att täcka föreningens kostnad när händelsen inträffar:

- vid överlåtelse av bostadrätten debiteras säljaren expeditonsavgift, 2,5% av prisbasbeloppet,
- pantsättningsavgift vid varje pantsättning, 1,0% av prisbasbeloppet,
- påminnelseavgift vid sen betalning debiteras med SEK 60,-
- andrahandsuthyrning debiteras med SEK 1 000,-

Prisbasbeloppet 2019 är SEK 46 500,-

Flerårsöversikt (TSEK)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 399,70	1 372,39	1 358,93	1 350,72	60,02
Resultat efter finansiella poster	243,82	272,33	261,00	316,72	27,47
Soliditet (%)	63,7	63,4	63,2	63,0	62,8
Reservering till yttre fond	117	114	112	0	0
Upplösning av yttre fond	0	0	0	0	0
Årsavgift per m2 (SEK)	688	672	666	662	0
Lån per m2 (SEK)	12 931	12 998	13 048	13 116	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgift per m2 och lån per m2 avser årsavgift och lån som gäller på balansdagen, och anges i SEK.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 880 000	225 462	379 726	272 326	42 757 514
Disposition av föregående års resultat:		116 538	155 788	-272 326	0
Årets resultat				243 825	243 825
Belopp vid årets utgång	41 880 000	342 000	535 514	243 825	43 001 339

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	652 053
Fond yttre reparationsfond enl EK-plan	-116 538
årets vinst	243 825
	779 340

disponeras så att	
avsättning yttre reparationsfond enl EK-plan	118 500
årets avsättning till räntefond	113 000
i ny räkning överföres	547 840
	779 340

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		
Nettoomsättning	1 399 701	1 372 392
Övriga rörelseintäkter	19 798	2 251
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 419 499	1 374 643
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-309 695	-313 980
Övriga externa kostnader	-83 429	-56 508
Personalkostnader	-40 154	-42 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-486 624	-467 172
Summa rörelsekostnader	-919 902	-879 812
Rörelseresultat	499 597	494 831
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-255 772	-222 505
Summa finansiella poster	-255 772	-222 505
Resultat efter finansiella poster	243 825	272 326
Resultat före skatt	243 825	272 326
Årets resultat	243 825	272 326_{ung}

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	64 095 861	64 563 033
Inventarier, verktyg och installationer	3	116 292	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 212 153	64 563 033

Summa anläggningstillgångar

64 212 153 **64 563 033**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		282 027	295 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 134	29 257
Summa kortfristiga fordringar		312 161	324 987

Kassa och bank

Kassa och bank		2 981 478	2 500 235
Summa kassa och bank		2 981 478	2 500 235
Summa omsättningstillgångar		3 293 639	2 825 222

SUMMA TILLGÅNGAR

67 505 792 **67 388 255** *mm*

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		41 880 000	41 880 000
Fond för yttre underhåll		342 000	225 462
Summa bundet eget kapital		42 222 000	42 105 462

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		535 515	379 727
Årets resultat		243 825	272 326
Summa fritt eget kapital		779 340	652 053
Summa eget kapital		43 001 340	42 757 515

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	23 926 250	24 051 250
Summa långfristiga skulder		23 926 250	24 051 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	125 000	125 000
Leverantörsskulder		26 964	25 598
Övriga skulder		16 588	19 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		409 650	409 066
Summa kortfristiga skulder		578 202	579 490

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

67 505 792

67 388 255 *umA*

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5,0 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 980 325	65 980 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 980 325	65 980 325
Ingående avskrivningar	-1 417 292	-950 120
Årets avskrivningar	-467 172	-467 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 884 464	-1 417 292
Utgående redovisat värde	64 095 861	64 563 033
Bokfört värde byggnader	54 198 761	54 665 933
Bokfört värde mark	9 897 100	9 897 100
	64 095 861	64 563 033

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	135 744	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 744	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-19 452	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 452	0
Utgående redovisat värde	116 292	0

Not 4 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 426 250	23 551 250
	23 426 250	23 551 250

Not 5 Fördelning av lång- och kortfristig del av föreningen lån.

Föreningens banklån om 24 051 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 926 250	24 051 250
	23 926 250	24 051 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	125 000	125 000
	125 000	125 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	24 900 000	24 900 000
	24 900 000	24 900 000

BO

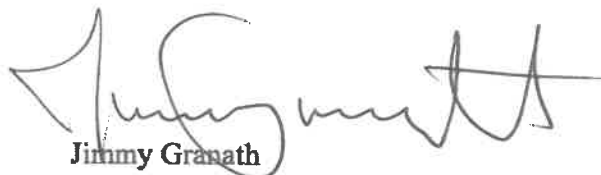
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

2020-0222
Eskilstuna


Bengt Olsson


Inger Granath


Börje Karlborg


Jimmy Granath


Margareta Bolinder

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 mars 2020


Marie Andersson
Godkänd revisor


Anders Bolinder
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stålforsen, org.nr 769628-1331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stålforsen 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 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 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. Risker 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 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 Stålforsen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *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 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.

Arboga den 10 mars 2020

A handwritten signature in black ink that reads "Marie Andersson".

Marie Andersson

Godkänd revisor