

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Slöjstivlingen 2  
Org nr: 764500-0949



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

**Bilagor**  
Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slöjaskivlingen 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-13. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-05.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är något lägre än föregående år på grund av högre kostnader för underhåll under räkenskapsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 310% till 282%.

I resultatet ingår avskrivningar med 239 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 124 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slöjaskivlingen nr 2 i Borås Stad. Byggnaden innehåller 39 lägenheter samt 1 lokal och är uppförda 1955. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens adress är Lindormsgatan 16-24 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	11
3 rum och kök	15
4 rum och kök	4

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	10
Antal p-platser	21

Total tomtarea 3 195 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 2 323 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 26 573 000 kr  
Fg års taxeringsvärde 26 573 000 kr



## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabel TV
Borås Elnät AB	El
Riksbyggen	Teknisk förvaltning

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 537 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens nuvarande underhållsplan är från 2016. Enligt planen uppgår underhållskostnaden totalt till 1 238 tkr från 2016 och 10 år framåt. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 124 tkr. Från 2016 och 30 år framåt uppgår underhållskostnaden totalt till 6 854 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittskostnad på 228 tkr. En ny underhållsplan kommer att upprättas kommande räkenskapsår.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 230 tkr. Hos föreningen ligger reserveringen i linje med den genomsnittliga underhållskostnaden enligt befintlig underhållsplan. Justering av avsättning kommer att göras när ny underhållsplan är färdigställd. Man har därför valt att sätta av belopp som motsvarar föreningens långsiktiga genomsnittskostnad.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad badrum, stamreovering	1994	
Takomläggning	2001	
Fönsterbyte	2003	
Nya lägenhetsdörrar, låssystem och postboxar	2005	
Nya garageportar	2005	
Installation av bredband	2007	
Balkongombyggnad	2007	
Byte av el i fastigheten	2014	
Motorvärmare/elstolpar	2014	
Fasader	2018	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, pentry i lokal	48 487
Installationer, belysning & spolning av stammar	67 640
Huskropp utvändigt, skorsten	144 375
Markytor, lekplats	258 801



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Monica Johansson	Ordförande	2021
Sofie Modin	Sekreterare	2021
Jens Blom	Ledamot	2020
Roland Andreasson	Ledamot	2020
Sami Teppo	Ledamot	2020
Einar Fransson	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingegerd Andersson	Suppleant	2020
Tuulikki Suomäki	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Winther	Godkänd revisor, Revisionsgruppen i Borås AB	2020

<b>Revisorssuppleant</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Rikard Johelid	Auktoriserad revisor, Revisionsgruppen i Borås AB	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret haft större kostnader för planerat underhåll än för ett normalår. Utöver det har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under räkenskapsåret antagit och registrerat nya stadgar hos Bolagsverket.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

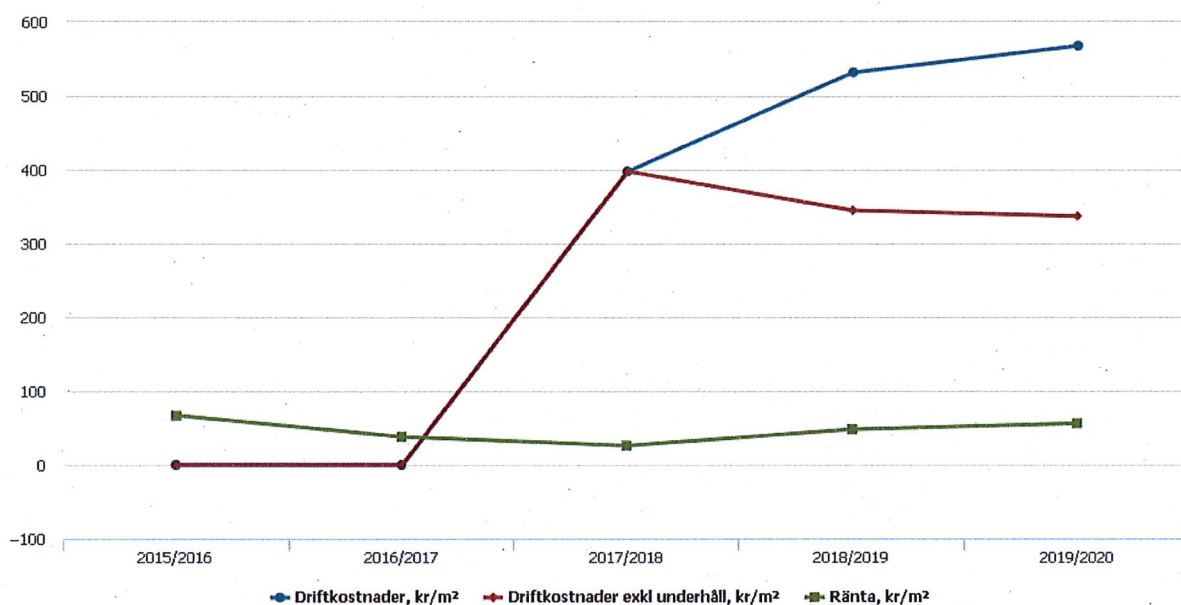
Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3%.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 797	1 736	1 691	1 660	1 638
Resultat efter finansiella poster	-115	-102	333	140	193
Soliditet %	9	10	24	18	12
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	739	714	697	685	680
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	568	532	398	-	-
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	337	345	398	-	-
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	56	48	26	38	67
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 578	3 666	1 384	1 466	1 840



### Förklaring:

**Nettoomsättning** är intäkter (se resultaträkning).

**Resultat efter finansiella poster** (se resultaträkning).

**Soliditet** är eget kapital/totalt kapital (balansomslutning).

**Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm** är beräknat på bostadsarea, 2323 kvm.

**Driftkostnader, kr/kvm** och **driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm** är beräknat på bostadsarea, 2323 kvm.

**Lån, kr/kvm** och **räntekostnader kr/kvm** är beräknat på bostadsarea, 2323 kvm.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 000	46 002	136 095	874 186	-102 245
Disposition enl. årsstämmobeslut				-102 245	102 245
Reservering underhållsfond			230 000	-230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-366 095	366 095	
Årets resultat					-115 071
Vid årets slut	59 000	46 002	0	908 036	-115 071

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	771 941
Årets resultat	-115 071
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	366 095
<b>Summa</b>	<b>792 965</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **792 965**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *ll*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 797 233	1 735 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 354	10 552
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 814 587</b>	<b>1 746 140</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 320 510	-1 236 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 610	-150 093
Personalkostnader	Not 6	-58 387	-112 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-238 650	-238 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 802 157</b>	<b>-1 737 856</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 430</b>	<b>8 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 407	2 337
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 977	-112 957
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 500</b>	<b>-110 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-115 071</b>	<b>-102 245</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-115 071</b>	<b>-102 245</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	7 923 204	8 161 854
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 923 204</b>	<b>8 161 854</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 923 204</b>	<b>8 161 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 971	2 678
Övriga fordringar	Not 9	23 811	45 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	72 245	64 072
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 027</b>	<b>112 062</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 580 558	1 607 294
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 580 558</b>	<b>1 607 294</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 679 584</b>	<b>1 719 356</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 602 788</b>	<b>9 881 210</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	59 000	59 000	
Reservfond	46 002	46 002	
Fond för yttre underhåll	0	136 095	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>105 002</b>	<b>241 097</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	908 036	874 186	
Årets resultat	-115 071	-102 245	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>792 965</b>	<b>771 941</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>897 967</b>	<b>1 013 038</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 110 250	8 314 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 110 250</b>	<b>8 314 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	202 000	202 000
Leverantörsskulder		121 827	76 487
Övriga skulder	Not 12	18 410	48 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	252 334	227 641
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>594 571</b>	<b>554 172</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 602 788</b>	<b>9 881 210</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Fastighetsförbättringar	Linjär	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 717 122	1 659 208
Hyror, bostäder	948	948
Hyror, lokaler	24 960	24 080
Hyror, garage	27 360	26 280
Hyror, p-platser	27 696	25 184
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-853	-112
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 797 233</b>	<b>1 735 588</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	8 648	5 967
Fakturerade kostnader	900	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	7 805	4 044
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>17 354</b>	<b>10 552</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-536 590	-434 945
Reparationer	-32 354	-73 722
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 461	-59 433
Tomträttsavgäld	0	-9 734
Arrendeavgifter	-550	-1 082
Försäkringspremier	-32 780	-31 342
Kabel- och digital-TV	-43 620	-42 770
Systematiskt brandskyddsarbete	-835	-1 456
Sotning	0	-2 188
Förbrukningsinventarier	-20 319	-16 329
Vatten	-119 248	-104 424
Fastighetsel	-40 254	-36 972
Uppvärmning	-347 272	-349 071
Sophantering och återvinning	-75 392	-73 232
Förvaltningsarvode drift	-9 834	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 320 510</b>	<b>-1 236 699</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-145 932	-116 281
Arvode, yrkesrevisorer	-13 265	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 286	-9 238
Kreditupplysningar	-1 125	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 672	-6 224
Bankkostnader	-2 704	-3 925
Övriga externa kostnader	-10 625	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-184 610</b>	<b>-150 093</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	0	-20 250
Styrelsearvoden	-11 700	-27 200
Sammanträdesarvoden	-13 700	-6 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 857	-30 329
Övriga kostnadsersättningar	-133	-9 879
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-9 997	-18 155
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 387</b>	<b>-112 413</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 390 000	1 390 000
Fastighetsförbättringar	7 660 144	7 660 144
Mark	5 023 220	0
	<b>14 073 364</b>	<b>9 050 144</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Mark	0	5 023 220
	<b>0</b>	<b>5 023 220</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 073 364</b>	<b>14 073 364</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 285 247	-1 257 447
Fastighetsförbättringar	-4 626 263	-4 415 413
	<b>-5 911 510</b>	<b>-5 672 860</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-27 800	-27 800
Årets avskrivning standardförbättringar	-210 850	-210 850
	<b>-238 650</b>	<b>-238 650</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 150 160</b>	<b>-5 911 510</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 923 204</b>	<b>8 161 854</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 100 173	5 127 973
Fastighetsförbättringar	2 823 031	3 033 881
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 573 000</b>	<b>26 573 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 193 000</i>	<i>18 193 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 380 000</i>	<i>8 380 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	110 438	110 438
	<b>110 438</b>	<b>110 438</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>110 438</b>	<b>110 438</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-110 438	-110 438
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 9 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	15 110	17 138
Fordringar hos anställda	0	26 434
Skattekonto	8 701	1 740
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>23 811</b>	<b>45 312</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	22 754	21 403
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 046	32 036
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 895	10 633
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	550	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>72 245</b>	<b>64 072</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	8 312 250	8 516 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-202 000	-202 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 110 250</b>	<b>8 314 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,26%	2020-09-30	1 900 000,00	0,00	40 000,00	1 860 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	Rörligt	350 000,00	-350 000,00		0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-08-06, Rörligt	0,00	350 000,00	1 750,00	348 250,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-09-30	5 491 000,00	0,00	12 000,00	5 479 000,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2022-10-30	775 000,00	0,00	150 000,00	625 000,00
<b>Summa</b>			<b>8 516 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>203 750,00</b>	<b>8 312 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen valt att binda om lånet med en ränta på 1,26%, på fem år till en ränta om 1,21%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 202 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 808 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 302 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

## Not 12 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	17 605	18 790
Skulder för löneavdrag	805	28 894
Avräkning hyror och avgifter	0	360
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>18 410</b>	<b>48 044</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	5 966	6 473
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 428
Upplupna elkostnader	5 993	5 940
Upplupna vattenavgifter	20 135	18 395
Upplupna värmekostnader	44 888	43 262
Upplupna kostnader för renhållning	12 496	12 062
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 856	121 581
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>252 334</b>	<b>227 641</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	8 668 000	8 668 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

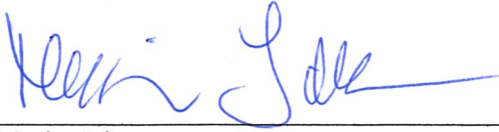
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 



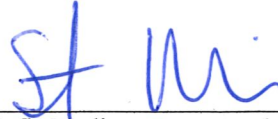
Styrelsens underskrifter

Borås 2020-09-23

Ort och datum



Monica Johansson



Sofie Modin



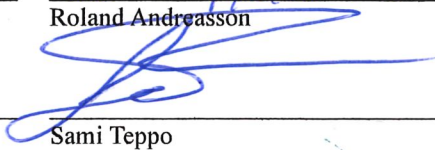
Jens Blom



Roland Andreasson

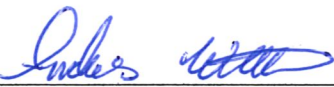


Einar Fransson



Sami Teppo

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-10-23



Anders Winther  
Godkänd revisor  
Revisionsgruppen i Borås AB

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Slöjskivlingen nr 2

Org.nr 764500-0949

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slöjskivlingen nr 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slöjkskivlingen nr 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 23 oktober 2020



Anders Winther  
Godkänd revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



# Brf Slöjskivlingen 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Slöjskivlingen 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

