

Årsredovisning för
Brf Isolatorn 1
769617-2415
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Brf Isolatorn 1, 769617-2415, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Västerås kommun Isolatorn 7 med adress Patentgatan. Fastigheten består 29 lägenheter.

Föreningen har 20 biluppsättningsplatser i garage samt 4 öppna p-platser.

Lägenhetsfördelningen:

9 st 2 r o k

15 st 3 r o k

5 st 4 r o k

Byggnadernas lägenhetsyta uppgår till 2 389 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2015.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ingår i en gemensamhetsanläggning GA1 garage, GA 2 tillfartsväg samt GA 3 gemensam mark.

Föreningen har avtal med:
Ekonomisk förvaltning
Värme

Castanove Förvaltning
Mälarenergi



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Petri Ranta	Ordförande	2021
Elsmarie Strömberg	Sekreterare	2020
Inger Satran	Ledamot	2021
Ove Johansson	Ledamot	2020
Gun Johansson	Ledamot	2020
Erik Strand	Ledamot	2021
Calle Lundberg	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Crowe Västerås AB Extern revisor
Jonas Pettersson

Valberedning

Torild Andreassen

Stämma

Föreningen höll sin ordinareie föreningsstämma 2019-03-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Tecknat nytt avtal på 3 år med Viasat och ett nytt med HJT på 1 år med option ytterligare 2 år.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansnetto (tkr)	-14	-90	65	134
Eget kapital (tkr)	60 298	60 312	60 402	60 337
Soliditet (%)	70	70	70	70
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, (kr)	595	586	586	
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	10 548	10 617	10 692	
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsyta (kr)	57	59	61	
Elkostnad per kvm bostadsyta (kr)	69	65	58	
Vattenkostnad per kvm bostadsyta (kr)	13	13	15	
Kapitalkostnad per bostadsyta (kr)	153	155	141	
Underhållsfond kr/bostadsrättsyta	78	18	9	
Nettoomsättning (tkr)	1 735	1 654	1 739	
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	-90	65	

70

Kassaflöde	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 416 155	997 724
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 735 056	1 654 082
Ökning av kortfristiga skulder		121 640
	1 735 056	1 775 722
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-801 299	-790 495
Finansiell kostnader	-364 347	-370 241
Minskning av långfristiga skulder	-163 566	-180 000
Minskning av kortfristiga skulder	-179 633	
Ökning av kortfristiga fordringar	-3 801	-16 556
	-1 512 646	-1 357 292
Likvida medel vid årets slut	1 638 565	1 416 155
Årets förändring av likvida medel	222 410	418 431

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 29 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47 (48).

Under räkenskapsåret har 2 st (6) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Eget kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 203 000			60 203 000
Fond för yttre underhåll	187 400	-143 400		44 000
Summa bundet eget kapital	60 390 400			60 247 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-78 343	-143 400	-90 086	155 143
Årets resultat	-14 024	-14 024	90 086	-90 086
Summa fritt eget kapital	-92 367			65 057
Summa eget kapital	60 298 033			60 312 057

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-14 024
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	65 057
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 400
Summa balanserat resultat	-92 367
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-92 367

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter

7

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 735 072	1 646 936
Övriga rörelseintäkter		-16	7 146
		1 735 056	1 654 082
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-140 703	-178 497
Driftskostnader	3	-564 790	-538 075
Övriga externa kostnader	4	-58 799	-36 714
Personalkostnader		-37 008	-37 209
Avskrivningar	5	-583 433	-583 433
		-1 384 732	-1 373 927
RÖRELSERESULTAT		350 324	280 155
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-364 347	-370 241
		-364 347	-370 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-14 023	-90 086
ÅRETS RESULTAT		-14 023	-90 086

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 969 984	84 553 417
		<u>83 969 984</u>	<u>84 553 417</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 969 984</u>	<u>84 553 417</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 976
Övriga fordringar	7	40 280	41 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 633	42 097
		<u>88 913</u>	<u>85 113</u>
Kassa och bank		<u>1 638 565</u>	<u>1 416 155</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 727 478</u>	<u>1 501 268</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>85 697 462</u>	<u>86 054 685</u>

p

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 203 000	60 203 000
Fond för yttre underhåll		187 400	44 000
		<u>60 390 400</u>	<u>60 247 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-78 343	155 143
Årets resultat		-14 023	-90 086
		<u>-92 366</u>	<u>65 057</u>
Summa eget kapital		<u>60 298 034</u>	<u>60 312 057</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 020 434	25 184 000
		<u>25 020 434</u>	<u>25 184 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		179 044	180 000
Leverantörsskulder		76 961	264 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	122 989	114 566
		<u>378 994</u>	<u>558 628</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>85 697 462</u>	<u>86 054 685</u>

7

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i bokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde, med avdrag för medlemmarnas kontanta insatser och upplåtelseavgifter, och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2019	2018
Årsavgifter	1 421 034	1 399 994
Hysesintäkter	314 038	246 942
Summa	1 735 072	1 646 936

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	64 778	117 120
Städning entreprenad	21 677	
Mattvätt/hyrmattor	17 297	21 880
Hissbesiktning	2 445	2 219
Gemensamma utrymmen	411	
Parkering/garagekostnader		5 700
Serviceavtal	10 286	10 163
Förbrukningsmaterial	149	637
Brandskydd	491	
Övriga kostnader	542	
Summa	118 076	157 719

Reparationer

	2019	2018
Bostadsrättslägenheter	234	4 063
Tvättstuga		234
Entré/trapphus	15 041	6 713
Lås	1 225	4 229

p

VVS		3 094
Ventilation	3 738	1 976
Elinstallation		469
Garage/bilplatser	2 389	
Summa	22 627	20 778

Periodiskt underhåll

Summa

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	140 703	178 497
-----------------------------------	----------------	----------------

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader	2019	2018
El	166 007	155 810
Värme	136 708	140 147
Vatten	30 168	31 249
Summa	332 883	327 206

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 614	25 681
Samfällighetsavgift	139 849	173 680
Kabel-tv	23 381	
Bredband	37 063	11 508
Summa	231 907	210 869

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	564 790	538 075
-------------------------------	----------------	----------------

Not 4

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER

Kreditupplysning		1 000
Tele- och datakommunikation	390	390
Ersättning till revisor	11 038	10 525
Föreningskostnader	1 861	879
Styrelseomkostnader	1 279	
Förvaltningskostnader	30 172	6 585
Förvaltningskostnader, övriga	8 540	13 188
Administration	5 519	4 147
Summa	58 799	36 714

Not 5

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	583 433	583 433
Summa	583 433	583 433

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	2019-12-31 86 012 000	2018-12-31 86 012 000
Utgående anskaffningsvärde	86 012 000	86 012 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 458 583	-875 150
Årets avskrivningar enligt plan	-583 433	-583 433
Utgående avskrivning enligt plan	-2 042 016	-1 458 583

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	83 969 984	84 553 417
	16 000 000	16 000 000

Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	8 400 000
	47 800 000	42 400 000

Bostäder	47 800 000	42 400 000
	47 800 000	42 400 000

Not 7

ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning	2019-12-31 40 280	2018-12-31 41 040
	40 280	41 040

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring	2019-12-31 10 808	2018-12-31 9 998
Samfällighetsavgift	37 825	32 099
	48 633	42 097

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,780%	8 390 000	8 450 000	2023-05-25
Swedbank		-	8 450 000	2019-06-05
Swedbank	1,480%	8 404 000	8 464 000	2021-06-23
Stadshypotek	0,980%	8 405 478		2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		25 199 478	25 364 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-179 044	-180 000	
		25 020 434	25 184 000	

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 24.304.258 kr.

2

Not 10

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	2 282	3 073
Extern revisor	11 000	10 900
El	15 087	17 301
Värme	14 429	15 495
Förutbetalda avgifter och hyror	80 192	67 797
	122 990	114 566

Not 11

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	25 814 000	25 814 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga

Inga



Underskrifter

Västerås den 10/2 2020



Petri Ranta
Ordförande



Elsmarie Strömberg
Sekreterare



Inger Satran
Ledamot



Ove Johansson
Ledamot



Gun Johansson
Ledamot



Erik Strand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/2 2020

Crowe Västerås AB



Jonas Pettersson
Aktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Isolatorn 1
Org.nr. 769617-2415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Isolatorn 1 för år 2019.

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 2019 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.

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 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

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 Isolatorn 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

VÄSTERÅS den 14 februari 2020



Jonas Pettersson

Auktoriserad revisor