

Årsredovisning för

BRF Stenhagen i Tollerød

769601-8360

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhagen i Tollered, 769601-8360, med säte i Lerum, får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2019. Föreningen tillämpar SEK som redovisningsvaluta.

Information om verksamheten

Föreningen bildades genom beslut på konstituerande föreningsstämma den 27 oktober 1996. Registrering vid dåvarande Patent - och Registreringsverket skedde den 22 november 1996. Fastigheten Tollered 4:93 inropades på exekutiv auktion den 16 april 1997 med tillträde den 12 maj 1997. Fastigheten förvärvades från Brf Snipåsen i konkurs. Ekonomisk plan upprättades per tillträdesdagen och godkändes av granskningsmännen den 23 juni 1997. Fastigheten har åsatts värdeår 1991.

De bostadsbyggnader som är uppförda på fastigheten omfattar 2 st tvåplans flerbostadshus om 4 bostäder vardera, 4 st tvåplans souterängparhus om 2 bostäder vardera, 3 st tvåplans souterängradhus om 4 bostäder vardera, 1 st tvåplans radhus om 2 bostäder samt 4 st tvåplans radhus om 3 bostäder vardera. Sålunda finns 14 st bostadsbyggnader om totalt 4 332 kvm boarea fördelat på 42 bostadsrätter. Byggnaderna uppfördes under åren 1991-92. Marken omfattar 18 374 kvm.

Bostadsrätterna representerar vardera ett andelstal i föreningen. Summan av andelstalen uppgår till 6950. A1-A4 har 113, B1 har 129, B2-B3 har 130, B4 har 131, C1-F2 har 185, G1-I4 har 180 medan K1-O3 har 167 i andelstal uttryckt per bostadsrätt.

Föreningens stadgar registrerades 1996

På ordinarie föreningsstämma 2019 valdes Amanda Bengtsson, Kent Österberg, Michael Gräsberg, Linda Candow och Katarina Turesson till ledamöter med Klas Holmér och Lena Lööv som suppleanter. Vidare omvaldes Johan Rindeborg, tidigare verksam vid Göteborgs Fastighetsägareförening, till revisor utan suppleant. Slutligen utsågs valberedningen inför nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningens lån fördelades under 2001 i tre lika stora delar. En del om 10,3 Mkr är bunden till 2020-08-25 med 1,41% ränta, en andra del om 10,3 Mkr är bunden till 2021-10-25 med 1,63% ränta medan den tredje delen är bunden till 2020-11-25 med 1,14% ränta, denna tredje lånedel har tidigare löpt med 30-årig rak amortering. Under räkenskapsåret föreningen tagit beslut om att amorteringen ska tas bort.

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till fond för yttre underhåll.

Styrelsen har utifrån beslut på 2005 års föreningsstämma tagit fram en underhållsplan för föreningens fastighet. En konsult från Repab AB har inventerat, mätt och prissatt fastighetens underhållsbehov på kort (3 år), mellanlång (10 år) och lång (30 år) sikt. Styrelsen har därefter fördelat den befintliga investeringen i mark och byggnader (inkl värmepannor) på ett fåtal delinvesteringar, på vilka beräknas planerliga avskrivningar. En avskrivning avses representera förslitningen av investeringen medan underhåll avser kostnader för att hålla investeringen i brukbart skick. En variant på underhåll är reparationer, som normalt förutsätter att något är trasigt medan underhåll kan utföras i förebyggande syfte. Således finns det en plan för såväl förslitning, reparation och underhåll över en period av 30 år. Givetvis kan avvikelser förekomma både vad avser åtgärdens art, priset samt tidpunkten för utförandet. Med anledning av underhållsplanen föreslås en avsättning till underhållsfonden utöver den stadgeenliga.



Styrelsen har låtit upprätta en ny underhållsplan 2017 via företaget Sustend då den gamla, befintliga ansågs av experter vara omöjlig att följa och uppdatera med anledning av bl a detaljeringsgrad och bristande funktionalitet.

De nya funktioner i Planima-verktyg, som Sustend använt sig av, skapar möjlighet att aktivt arbeta med underhållsplanen på ett automatiserat och modernt sätt på webben.

Via verktyget Planima föreligger det även en möjlighet att få hjälp med prissättning och beräkningar i den långsiktiga planen, t.ex. indexuppräknings över tid samt att få experthjälp via Sustend (support, backup, löpande uppdateringar, online-demos). Det ingår också i Planima-licensen frågor som inte kräver platsbesök.

Styrelsen har ständigt nu ständig access till underhållsplanen och den är genomgången 10 år framåt. Allt är numera uppdaterat men planen kommer att revideras varje år med de insatser/åtgärder som vidtagits och genomförts. Underhåll av föreningens pannor ingår i underhållsplanen.

Under senaste räkenskapsåret har vi genomfört följande för föreningens räkning:

- Asfaltering av gången länkande vårt område med vår besöksparkering. Detta inklusive tillhörande markarbete.
 - Anlitande av ett företag som varsamt avlägsnat den gamla stugan, bredvid vår föreningslokal, från vårt område. Stugan var fallfärdig och innehålla farliga ämnen och föremål.
 - Efter den utförda rivningen av den gamla stugan har man passa på att plana ut detta område samt rensat det från ett antal träd och buskar. Området kan framöver framstå som en potentiell pulkabacke.
 - Iordningställande av lilla lekplatsen genom att lägga fallskyddsplattor (efter tillhörande förberedande markarbete) och asfalterat kanterna på lekplatsen samt köpt nu lekplatsutrustning.
 - Inköp av två nya dubbla utebänkar med tillhörande bord samt nya bord till vår föreningslokal.
 - Man har även hunnit med att måla om två skadade gavlar med tillhörande snickeriarbete.
 - Utbyte av sand på stora lekplatsen för godkänd fallvänlig EU-sand i enlighet med de tidigare rekommendationer man fått av Svensk Markservice. Detta företag har anlitats av föreningen tidigare för att ta ställning till och sammanfatta behövliga åtgärder som skall vidtas vad våra lekplatser anbelangar.
 - Man byter kontinuerligt värmepannor och genomför service för att behålla våra garantier.
 - Inköp av dator för att kunna bedriva det löpande administrativa arbetet.
 - Genomgång av träd och buskar tillsammans med en arborist, varefter vi avverkat träd och fräst bort stubbar.
 - Utbyte av ozonggeneratorer i soprummen.
- Därutöver uppdaterat styrelsen kontinuerligt föreningens underhållsplan, bedriver löpande underhållsarbete i området samt planterar blommor för allas trevnad.



Finansiella data och nyckeltal

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Årsavgifter	2 610 960	2 610 960	2 610 960	2 611 416	2 610 961
Rörelseresultat	427 591	328 288	355 218	66 536	-36 486
Årets resultat	57 962	-38 006	-5 098	-479 267	-615 671
Balansomslutning	28 705 353	28 829 728	28 933 054	29 311 011	30 088 012
Soliditet %	8,40	8,20	8,30	8,19	9,57

Förändringar i eget kapital

	Grundavgift	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 950	117 026	841 000	1 393 328
Avs till fond för yttre underhåll			590 000	-590 000
Anspråktagande ur fond för YUH			-700 000	700 000
Årets resultat				57 962
Vid årets slut	6 950	117 026	731 000	1 561 290

Grundavgifter har inbetalats för samtliga bostadsrätter med belopp enligt den ekonomiska planen. I vissa fall har enligt överenskommelse en överkurs lagts till bostadsrättsinnehavarens köpeskilling. Denna överkurs har tillförts bundet eget kapital under rubriken Överkursfond.

Fond för yttre underhåll redovisas som en bunden fond i eget kapital. Såväl avsättningar som anspråkstaganden redovisas direkt mot fonden, i förekommande fall efter beslut på föreningsstämma. Enligt stadgarna skall avsättning till fonden ske med minst 0,3% av byggnadernas taxeringsvärde.

Förslag till vinstdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Från föregående kvarstående vinstmedel	1 393 328
årets resultat	57 962
Totalt	1 451 290
disponeras på följande sätt	
Avsättning till yttre fond (stagdeenligt krav)	90 714
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplanen)	499 286
Anspråktagande ut yttre fond (måleri- och fasadarbeten)	-450 000
Balanseras i ny räkning	1 531 290
Summa	1 671 290



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Avgifter och hyror	2	2 801 254	2 811 210
		2 801 254	2 811 210
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader		-1 491 584	-1 674 566
Personalkostnader	3	-244 151	-183 751
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-637 928	-624 605
Rörelseresultat		427 591	328 288
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 629	-366 294
Resultat efter finansiella poster		57 962	-38 006
Årets resultat		57 962	-38 006

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 301 609	26 898 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar		22 576	63 389
		<u>26 324 185</u>	<u>26 962 113</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 324 185</u>	<u>26 962 113</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 572	46 824
Övriga fordringar		6	627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 834	30 913
		<u>64 412</u>	<u>78 364</u>
Kassa och bank		<u>2 316 756</u>	<u>1 789 251</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 381 168</u>	<u>1 867 615</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 705 353</u>	<u>28 829 728</u>

L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		6 950	6 950
Överkursfond		117 026	117 026
Fond för yttre underhåll		731 000	841 000
		<u>854 976</u>	<u>964 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 503 328	1 431 334
Årets resultat		57 962	-38 006
		<u>1 561 290</u>	<u>1 393 328</u>
		<u>2 416 266</u>	<u>2 358 304</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 417 014	25 178 145
		<u>25 417 014</u>	<u>25 178 145</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	318 492
Leverantörsskulder		6 725	124 171
Övriga kortfristiga skulder		42 401	41 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		822 947	808 967
		<u>872 073</u>	<u>1 293 279</u>
		<u>28 705 353</u>	<u>28 829 728</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Arbetsmaskiner	5 år
Markanläggning - beredning	75 år
Markanläggning - ytskikt	30 år
Byggnad - stomme	75 år
Byggnad - övrigt	20-50 år
Värmepannor	15 år
Lekplats	10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Avgiftsfordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta

Not 2 Avgifter och hyror

Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Intäkter Avgifter	2 610 960	2 610 960
Intäkter Internet	161 280	161 280
Intäkter parkering	29 007	38 970
Intäkter lokal		100
Summa	2 801 247	2 811 310

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått enligt stämmobeslut.

Not 4 Rörelsens kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll	-166 589	-125 160
Underhållsförbättringar	-452 586	-712 439
	-619 175	-837 599
Förbrukningsavgifter		
Elektricitet	-22 051	-28 301
Renhållning	-106 806	-112 361
Övriga driftskostnader	-23 091	-30 967
	-151 948	-171 629
Övriga kostnader		
Försäkringspremier	-96 949	-93 033
Fastighetsskatt	-270 156	-267 446
TV via parabol	0	-12 828
TV/Internet via Telia	-164 200	-161 728
Hyra parkering	-27 304	-26 416
Ekonomisk förvaltning/revisionsarvode	-62 942	-76 992
Influtna avskrivna fordringar	1 946	1 999
Övriga kostnader	-100 857	-28 894
Löner och styrelsearvode inkl arbetsgivaravgift	-244 151	-183 751
	-964 613	-849 089
Summa	-1 735 736	-1 858 317

✓

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	32 524 949	32 134 466
Anskaffningar värmepannor	0	126 814
Utrangeringar värmepannor		-105 000
Anskaffningar	0	368 669
Vid årets slut	32 524 949	32 524 949
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 626 225	-5 147 432
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		105 000
-Årets avskrivning	-597 116	-583 793
Vid årets slut	-6 223 341	-5 626 225
Redovisat värde vid årets slut	26 301 608	26 898 724
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 194 000	6 194 000
Redovisat värde vid årets slut	6 194 000	6 194 000
Taxeringsvärde		
Småhusenheter	35 470 000	35 470 000
Hyreshusenheter	6 027 000	4 889 000
	41 497 000	40 359 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	181 269	181 269
	181 269	181 269
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-117 880	-77 067
-Årets avskrivning	-40 813	-40 813
	-158 693	-117 880
Redovisat värde vid årets slut	22 576	63 389

Not 7 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 731 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2019 om 590 000 kr och föreslaget ianspråktagande om 450 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 871 000 kr vid utgången av 2019.

2

Not 8 Inteckningslån och ställda panter

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Inteckningslån	25 417 014	25 178 145

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	48 434	48 434 000
varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	-14 138 566	34 247 000

Underskrifter

Tollered 2020-

Amanda Bengtsson

Amanda Bengtsson
Styrelseordförande

Kent Österberg

Kent Österberg

Katarina Arnoldsdotter Turesson

Katarina Arnoldsdotter Turesson

Michael Gräsberg

Michael Gräsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-07-29

Johan Rindeberg

Johan Rindeberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Stenhagen i Tollered

Organisationsnummer 769601-8360

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stenhagen i Tollered för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar 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 relevant 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 mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2019-12-31 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 förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenhagen i Tollered för räkenskapsåret 2019.

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 ekonomiska föreningar.

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 min 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 lagen om ekonomiska föreningar.

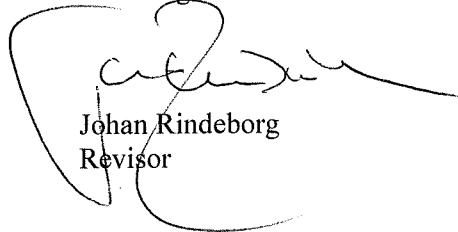
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Göteborg 2020-07-29



Johan Rindeborg
Revisor