

Årsredovisning för

BRF Stenhagen i Tollerød

769601-8360

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-3
4
5-6
7-10
10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhagen i Tollered, 769601-8360, med säte i Lerum, får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2020. 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 årsstämma 2020, som var framskjuten till September månad pga av folkhälsomyndighetens restriktioner under dåvarande pandemi (Covid-19) valdes 4 ordinarie ledamöter in i styrelsen. Fredrik Lund, Michael Gräsberg, Lars Säll och Roland Gustafsson. Som suppleant valdes Darko Popovic. Valberedning utsågs och representeras av Hanna Önnerby och Mattias Kurlberg.

Under år 2020 har Styrelsen fattat beslut om halvering av en månadsavgift under våren med anledning av pandemin och dennes ekonomiska konsekvenser gentemot enskilda hushåll.

Föreningen har tre lån hos Swedbank. Styrelsen har omförhandlat två av dessa under året 2020, vilket resulterat i nedanstående sammanställning:

1. Bundet till 271125 med räntebindningstid 7 år, omförhandlat 2020. Detta lån avser skulden på 4777 418. Räntesatsen är 1,020
2. Bundet till 300823 med räntebindningstid på 10 år, omförhandlat 2020. Detta lån avser skulden på 10 319 798. Räntesatsen är 1,260
3. Bundet till 211025 med räntebindningstid på 4 år, omförhandlat 2017. Detta lån avser skulden på 10 319 798. Räntesatsen är 1,630

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.

Handwritten signatures and initials: LS, AB, FL, PH, and a large stylized signature.

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 stora delar av området
- Utbyte av majoriteten av utomhusbelysning i hela området
- Målning och snickeriarbete avseende alla förråd vid Stenhagenvägen
- Utbyte och målning av balkongfronter och balkongräcken på Snipåsvägen
- Omfattande snickeriarbeten vid stora lekplatsen; stor och små sandlådor
- Anläggning av en lekyta med basketplan
- Omfattande arbete vid lilla lekplatsen med utbyte av underlaget till gummiskyddsytta samt inköp och montering av nya lekplatsleksaker
- Omförhandling av våra lån där räntesatsen sänktes betydligt
- Omlackering av soptunnor/papperskorgar
- Löpande arbete med underhåll och inköp avseende vår maskinpark och verktyg, skötsel av gröna ytor, ozonggeneratorer, belysning, snöröjning, saltning och sandning

t
FL
DS
AB

Finansiella data och nyckeltal

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	2 514 885	2 610 960	2 610 960	2 610 960	2 611 416
Rörelseresultat	244 298	427 591	328 288	355 218	66 536
Årets resultat	-123 815	57 962	-38 006	-5 098	-479 267
Balansomslutning	28 773 980	28 705 353	28 829 728	28 933 054	29 311 011
Soliditet %	8,00	8,40	8,20	8,30	8,19

Förändringar i eget kapital

	Grundavgift	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 950	117 026	731 000	1 561 290
Avs till fond för yttre underhåll			590 000	-590 000
Ianspråktagande ur fond för YUH			-450 000	450 000
Årets resultat				-123 815
Vid årets slut	6 950	117 026	871 000	1 297 475

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 ianspråkstaganden 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	1 561 290
årets resultat	-123 815
Totalt	1 437 475
disponeras på följande sätt	
Avsättning till yttre fond (stagdeenligt krav)	81 783
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplanen)	518 217
Ianspråktagande ut yttre fond (måleri- och fasadarbeten)	-350 000
Balanseras i ny räkning	1 187 475
Summa	1 437 475

LS FL
AB RH

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Avgifter och hyror	2	2 712 776	2 801 254
		<u>2 712 776</u>	<u>2 801 254</u>
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader		-1 530 862	-1 491 584
Personalkostnader	3	-337 490	-244 151
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-600 126	-637 928
Rörelseresultat		<u>244 298</u>	<u>427 591</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		622	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 735	-369 629
Resultat efter finansiella poster		<u>-123 815</u>	<u>57 962</u>
Årets resultat		<u>-123 815</u>	<u>57 962</u>


 FL d.s.
 RH AB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 131 586	26 301 609
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	22 576
		<u>26 131 586</u>	<u>26 324 185</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 131 586</u>	<u>26 324 185</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		97 062	32 572
Övriga fordringar		-	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>33 316</u>	<u>31 834</u>
		130 378	64 412
Kassa och bank		<u>2 512 016</u>	<u>2 316 756</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 642 394</u>	<u>2 381 168</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 773 980</u>	<u>28 705 353</u>

LS
FL
AB
RM
t
[Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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	731 000
		<u>854 976</u>	<u>854 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 561 290	1 503 328
Årets resultat		-123 815	57 962
		<u>1 437 475</u>	<u>1 561 290</u>
Summa eget kapital		<u>2 292 451</u>	<u>2 416 266</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 417 014	25 417 014
		<u>25 417 014</u>	<u>25 417 014</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		175 445	6 725
Övriga kortfristiga skulder		63 662	42 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		825 408	822 947
		<u>1 064 515</u>	<u>872 073</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 773 980</u>	<u>28 705 353</u>


 FL
 
 AS
 
 AB

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

LS
A.B.
TV.
AN
Pj

Not 2 Avgifter och hyror

Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Intäkter Avgifter	2 514 885	2 610 960
Intäkter Internet	155 541	161 280
Intäkter parkering	41 344	29 007
Intäkter lokal	1 000	
Summa	2 712 770	2 801 247

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Rörelsens kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll	-331 214	-166 589
Underhållsförbättringar	-357 340	-452 586
	-688 554	-619 175
Förbrukningsavgifter		
Elektricitet	-21 481	-22 051
Renhållning	-114 650	-106 806
Övriga driftskostnader	-11 898	-23 091
	-148 029	-151 948
Övriga kostnader		
Försäkringspremier	-107 166	-96 949
Fastighetsskatt	-273 572	-270 156
TV via parabol	-	-
TV/Internet via Telia	-166 317	-164 200
Hyra parkering	-29 057	-27 304
Ekonomisk förvaltning/revisionsarvode	-70 471	-62 942
Influtna avskrivna fordringar	1 972	1 946
Övriga kostnader	-49 667	-100 857
Löner och styrelsearvode inkl arbetsgivaravgift	-337 490	-244 151
	-1 031 768	-964 613
Summa	-1 868 351	-1 735 736

✓
FL d.S
Ph A.B

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	32 524 949	32 524 949
Anskaffningar	407 527	
Vid årets slut	32 932 476	32 524 949
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 223 341	-5 626 225
-Årets avskrivning	-577 549	-597 116
Vid årets slut	-6 800 890	-6 223 341
Redovisat värde vid årets slut	26 131 586	26 301 608
Varav mark		
Ackumulerade 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	6 027 000
	41 497 000	41 497 000
Varav taxeringsvärde mark	14 236 000	14 236 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	181 269	181 269
	181 269	181 269
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-158 693	-117 880
-Årets avskrivning	-22 576	-40 813
	-181 269	-158 693
Redovisat värde vid årets slut	-	22 576

Not 7 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 871 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2020 om 600 000 kr och föreslaget ianspråktagande om 350 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 1 121 000 kr vid utgången av 2020.

ds
A.B. RH
FL
t

Not 8 Inteckningslån och ställda panter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Inteckningslån	25 417 014	25 417 014

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	48 434 000	48 434 000
varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	34 247 000	34 247 000

Underskrifter

Tollered 2021-09-16

Amanda Bengtsson

Amanda Bengtsson
Styrelseordförande

Fredrik Lund

Fredrik Lund

Lars Säll

Lars Säll

Michael Gräsberg

Michael Gräsberg

Roland Gustafsson

Roland Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-09-17

Johan Rindeberg

Johan Rindeberg
Revisor

JS
F.B.

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 2020.

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 2020-12-31 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 2020.

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.

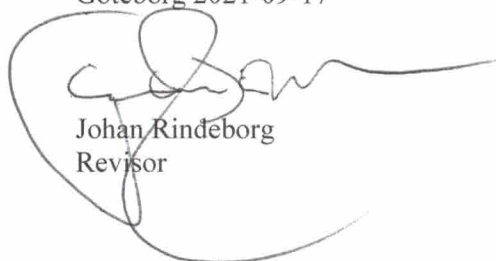
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2021-09-17



Johan Rindeborg
Revisor