

Årsredovisning för

Brf Södra Ängen i Hallerna

769617-3181

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Ängen i Hallerna, 769617-3181 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse BRF Södra Ängen i Hallerna, räkenskapsår 2016

Styrelsen

Patrik Norén, ordförande t.o.m. 25/5, suppleant fr.o.m. 11/11
Helena Bengtson, styrelseledamot t.o.m. 25/5, ordförande 26/5-24/8
Marika Solindon, styrelseledamot
Jessica Mårtensson, styrelseledamot t.o.m. 30 november
Andreas Eljert, ledamot fr.o.m. 11/11
Alexandra Kronberg, suppleant t.o.m. september
Linda Rudén suppleant t.o.m. 24/8, ordförande fr.o.m. 25/8
Sara Johansson, suppleant

Styrelsen hade fyra protokollförda möten under året exkl. årsstämma och extra föreningsstämma.

Övriga förtroendeposter har Jenny Bjerke och Linda Franzén haft genom sitt arbete i valberedningen.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen Södra Ängen äger fastigheten Nösnäs 1:367 bebyggd med 8 byggnader innehållande 52 bostadsrättslägenheter. Inom fastigheten finns även 68 markparkeringsplatser, utvändiga lägenhetsförråd samt utvändig markanläggning. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän. Bygghörsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB och gäller till och med 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Extra stämma med Nösnäs lek samfällighetsförening har ägt rum med anledning av att motion lämnats in med önskemål om rullande ansvar om 2 år i taget mellan Brf Skogsbrynet, Norra Ängen och vi på Södra Ängen. Skogsbrynet börjar med ansvaret för kommande två år. Vi tar sedan över ansvaret 2018-2020 och sittande styrelse blir då även styrelse för Nösnäs lek.

Möte med Handelsbanken har ägt rum och alla lånen är nu bundna. Även amorteringen är höjd.

Ventilationsgruppen har genomfört service, filterbyte och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av de flesta lägenheters ventilation, de lägenheter som ej lämnats tillträde till ska gås igenom under 2017.

Under räkenskapsåret har samtliga av föreningens lampor och hänggrännor setts över. Ett par enstaka hänggrännor på förrådsbyggnader har behövt rensas. Detta har vi beställt genom Privatbostäder. Häckarna har Privatbostäder klippt vilket är utöver serviceavtalet. Kärntvätt av soptunnorna har beställts av Boavista.

En grundlig genomgång av parkeringarna har gjorts, både av styrelsen själv samt genomgång av avtal på Privatbostäder.

Föreningen har haft en städdag den 22/10, inför det köptes en del verktyg in.

Arbete är påbörjat med att ta in offert för målningsarbete som rekommenderades att det skulle göras ca 5 år efter inflyttningen.

Styrelsen har förändrats i och med att Patrik Norén avgick i samband med stämman. Helena Bengtsson blev ordförande men fick i och med byte av arbetsplats som gjorde henne jävig avgå i augusti. Linda Rudén blev istället ordförande. Även Alexandra Kronberg avgick i och med flytt. Extra föreningsstämma har därför hållits under hösten för att fylla upp styrelsen.

Handwritten signatures in blue ink.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i kr 2012-12-31
Nettoomsättning	2 450 628	2 452 453	2 458 271	2 457 440	2 471 856
Resultat efter finansiella poster	-370 201	-447 070	-635 948	-746 493	451 079
Soliditet %	68	68	68	68	68

Definitioner: se not

Eget kapital

	Upplåtelseavgift/insatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	60 250 000	219 000	-1 559 095
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-370 201
Vid årets slut	60 250 000	219 000	-1 929 296

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 929 296, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	-1 929 296
Summa	-1 929 296

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

NY AG L ✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	3	2 450 628	2 452 453
		2 450 628	2 452 453
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-960 729	-878 371
Personalkostnader		-45 734	-29 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 283 442	-1 283 442
Rörelseresultat		160 723	261 249
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		187	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 111	-708 506
Resultat efter finansiella poster		-370 201	-447 070
Resultat före skatt		-370 201	-447 070
Årets resultat		-370 201	-447 070

M7 A R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	82 766 762	84 050 204
		82 766 762	84 050 204
Summa anläggningstillgångar		82 766 762	84 050 204
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 464	60 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 346	21 958
		68 810	82 479
Kassa och bank		3 253 753	2 591 654
Summa omsättningstillgångar		3 322 563	2 674 133
SUMMA TILLGÅNGAR		86 089 325	86 724 337

MS AE R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		53 950 000	53 950 000
Upplåtelseavgifter		6 300 000	6 300 000
Underhållsfond		219 000	219 000
		<u>60 469 000</u>	<u>60 469 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 559 095	-1 112 024
Årets resultat		-370 201	-447 070
		<u>-1 929 296</u>	<u>-1 559 094</u>
Summa eget kapital		<u>58 539 704</u>	<u>58 909 906</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	26 838 300	27 106 028
		<u>26 838 300</u>	<u>27 106 028</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		267 728	267 867
Leverantörsskulder		115 958	79 771
Övriga kortfristiga skulder		10 440	13 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 195	347 090
		<u>711 321</u>	<u>708 403</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 089 325</u>	<u>86 724 337</u>

MS AE R 16

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100

Avskrivningarna 2011-2012 följde antagen amorteringsplan i enlighet med ekonomisk plan för föreningen. Från och med 2013 tillämpas komponentavskrivning.

Princip om underhållsfond

Föreningen har tidigare gjort avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med stadgarna. Då komponentavskrivning numera tillämpas, sker inte längre någon avsättning till yttre fond.

Fastighetsavgift

Föreningens fastighet har värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift från och med räkenskapsåret 2012. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Därefter tas full fastighetsavgift ut.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

U9 AE R

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 341 571	2 341 570
Hyra p-platser	109 058	110 741
Övrigt		142
Summa	2 450 629	2 452 453

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El, fjärrvärme	241 082	233 363
Vatten och avlopp	87 851	99 303
Sophämtning	73 856	70 326
Fastighetsskötsel	171 013	167 257
Samfällighetskostnader	12 381	12 381
Försäkringspremier	35 281	21 330
Kabel-TV	156 197	159 336
Reparation och övrigt	69 168	-
Administrationskostnader	113 901	115 075
Summa	960 730	878 371

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	87 978 000	87 978 000
Vid årets slut	87 978 000	87 978 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 927 796	-2 644 354
-Årets avskrivning	-1 283 442	-1 283 442
Vid årets slut	-5 211 238	-3 927 796
Redovisat värde vid årets slut	82 766 762	84 050 204

Not 6 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Handelsbanken, bundet till 2016-12-01, 2,99%	-	7 710 000
Handelsbanken, bundet till 2019-12-01, 1,74%	7 779 380	7 857 960
Handelsbanken, bundet till 2019-12-01, 1,20%	7 655 000	
Handelsbanken rörligt lån, 1,51%	7 756 656	7 835 804
Handelsbanken rörligt lån, 1,51%	3 914 992	3 969 992
Kortfristig del av långfristiga lån	-267 728	-267 728
	26 838 300	27 106 028
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 767 388	26 035 116

AS AGR

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

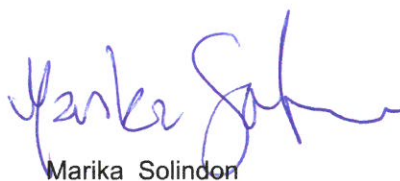
	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 128 000	28 128 000
Summa ställda säkerheter	28 128 000	28 128 000

Underskrifter

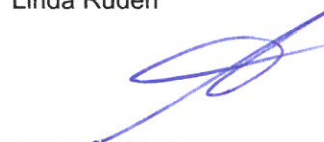
Stenungsund 2017-05-10



Linda Rudén

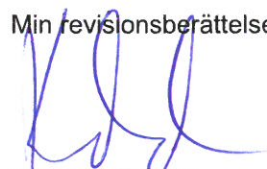


Marika Solindon



Andreas Eljert

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2017



Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Södra Ängen i Hallerna
Org.nr. 769617-3181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Södra Ängen i Hallerna för år 2016.

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 2016 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 Södra Ången i Hallerna för år 2016 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 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.

Stenungsund den

11/5 2017

Katarina Eklund

Auktoriserad revisor