

Årsredovisning för

Brf Södra Ängen i Hallerna

769617-3181

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse BRF Södra Ängen i Hallerna, räkenskapsår 2018

Styrelsen

Linda Olsson, vald till ledamot/ordförande på 2 år från 30/5 2017
Johan Börjesson, vald till ledamot på 2 år från 30/5 2017
Johanna Axelsson, vald till ledamot på 2 år 23/4 2018
Thommy Guttman, vald till ledamot på 2 år 23/4 2018
Patrik Norén, vald till suppleant på 1 år 23/4 2018
Jacob Andersson, vald till suppleant på 1 år 23/4 2018
Gerd Falk, vald till suppleant på 1 år 23/4 2018

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten fram till 1 mars 2019 exkl. årsstämma.

Övriga förtroendeposter har samtliga i styrelsen 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. Byggsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB och gäller till och med 2021. Total bostadsyta är 3 398 m².

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2018 övergick ansvaret på 2år gällande Nösnäs lek-samfällighetsförening till oss på Södra Ängen från Brf Skogsbrynet. Sittande styrelse i Nösnäs lek samfällighetsförening är: Johanna Axelsson ordförande, Thommy Guttman ledamot och Jacob Andersson ledamot. Norra Ängen tar sedan över ansvaret år 2020-2022. Ansvar om 2 år i taget rullar mellan Brf Skogsbrynet, Brf Södra Ängen och Norra Ängen.

Under räkenskapsåret har tvätt och ommålning av samtliga 8 hus och 9 förråd utförts under april-september 2018. Slutbesiktning är gjord och de fel som påvisats och dokumenterats kommer att färdigställas under våren när vädret blivit mildare. I samband med målningen anlätades det även av styrelsen en projektledare från SBC (Sveriges bostadsrätts centrum), som har fört styrelsens talan genom hela projektet och som har redovisat insatser och den fortlöpande entreprenaden under denna tid.

Kostnaden för hela projektet har bokförts på ett separat konto för att kunna tydligt se slutbelopp. Hela projektet har finansierats med sparad kapital.

Föreningen har köpt in filter och assisterat vid behov i byten av dessa under slutet av 2018.

Flera underhållsarbeten gällande ventilationen har utförts av Ventilationsgruppen i Stenungsund under året, på uppdrag av styrelsen.

Under ht 2019 planeras även OVK utföras igen, då detta ska göras enl. lag vart 3:år. Senast var vinter 2016/2017.

Offert har tagits in för årlig service av ventilation från Ventilationsgruppen. Under år 2019/20 kommer det återigen bli aktuellt med OVK, i samband med denna planeras även service utföras i samtliga lägenheter.

Upprättande av en underhållsplan har påbörjats och är under arbete.

Arbetet med att utöka antalet parkeringsplatser för uthyrning har fortlöpt under året, men just nu finns ingen klar lösning.

Föreningen har satt upp ett avgränsande staket mot ängen vid hus 5 och 7 för att förhindra att utomstående passerar förbi där.

Ett el-fel uppstod i läg 6B den 8/10 2018. Det visade sig vara ett externt fel på en huvudkabel som av någon anledning gått av och brunnit upp. Detta åtgärdades av Actemium. Enligt PB(Privatbostäder) så har detta fel hänt tidigare år, detta finns dock ej dokumenterat enl. sittande styrelse. Ingen vidare åtgärd görs då garantier utgått.

Spricka i betonggolvet i förråd till hus 6 upptäcktes och kom till styrelsens kännedom under våren-18, efter att ha varit i kontakt med entreprenörer inom området för rådgivning så har denna uppgift delegerats vidare till Agne på PB som håller på att se över ev. lösning. Läcka i taket till förrådet till hus 5 upptäcktes och kom till styrelsens kännedom hösten-18. Agne på PB lagade då denna läcka tillfälligt men ser över en mer hållbar lösning.

Föreningen har planerat en städdag 25 maj 2019.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	2 457 586	2 455 003	2 450 628	2 452 453	2 458 271
Resultat efter finansiella poster	-476 344	-289 027	-370 201	-447 070	-635 948
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	-2 218 323
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-476 344
Vid årets slut	60 250 000	219 000	-2 694 667

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 694 667, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	-2 694 667
Summa	-2 694 667

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

12

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	3	2 457 586	2 455 003
		<u>2 457 586</u>	<u>2 455 003</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-1 102 980	-1 018 168
Personalkostnader		-93 548	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 344 004	-1 283 442
Rörelseresultat		<u>-82 946</u>	<u>111 339</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		391	415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 789	-400 781
Resultat efter finansiella poster		<u>-476 344</u>	<u>-289 027</u>
Resultat före skatt		<u>-476 344</u>	<u>-289 027</u>
Arets resultat		<u>-476 344</u>	<u>-289 027</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	81 986 070	81 483 320
		81 986 070	81 483 320
Summa anläggningstillgångar		81 986 070	81 483 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 821	56 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 160	34 072
		110 981	90 699
Kassa och bank		2 453 999	3 814 005
Summa omsättningstillgångar		2 564 980	3 904 704
SUMMA TILLGÅNGAR		84 551 050	85 388 024

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		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		-2 218 323	-1 929 296
Årets resultat		-476 344	-289 027
		<u>-2 694 667</u>	<u>-2 218 323</u>
Summa eget kapital		<u>57 774 333</u>	<u>58 250 677</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	25 702 844	26 170 572
		<u>25 702 844</u>	<u>26 170 572</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		467 728	467 728
Leverantörsskulder		174 442	104 671
Skatteskulder		68 900	34 164
Övriga kortfristiga skulder		18 200	12 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 603	347 438
		<u>1 073 873</u>	<u>966 775</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 551 050</u>	<u>85 388 024</u>

Handwritten mark

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).

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 nu 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.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 341 574	2 341 574
Hyra p-platser	116 012	113 429
Övrigt	-	-
Summa	2 457 586	2 455 003

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, fjärrvärme	239 106	235 995
Vatten och avlopp	107 228	92 339
Sophämtning	82 161	72 194
Fastighetsskötsel	181 699	142 092
Samfällighetskostnader	12 381	12 381
Fastighetsavgift	34 736	34 164
Försäkringspremier	26 879	23 813
Kabel-TV	158 587	158 720
Reparation och övrigt	139 381	135 527
Administrationskostnader	120 822	110 943
Summa	1 102 980	1 018 168

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	87 978 000	87 978 000
-Nyanskaffningar	1 846 754	-
Vid årets slut	89 824 754	87 978 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 494 680	-5 211 238
-Årets avskrivning	-1 344 004	-1 283 442
Vid årets slut	-7 838 684	-6 494 680
Redovisat värde vid årets slut	81 986 070	81 483 320

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Handelsbanken, bundet till 2019-12-01, 1,74%	7 622 220	7 700 800
Handelsbanken, bundet till 2019-12-01, 1,20%	7 145 000	7 400 000
Handelsbanken, bundet till 2021-12-01, 1,51%	7 598 360	7 677 508
Handelsbanken, bundet till 2021-12-01, 1,51%	3 804 992	3 859 992
Kortfristig del av långfristiga lån	-467 728	-467 728
	25 702 844	26 170 572
 <i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 831 932	24 299 660

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	28 128 000	28 128 000
Summa ställda säkerheter	28 128 000	28 128 000

Underskrifter

Stenungsund 2018-03-05

Linda Olsson



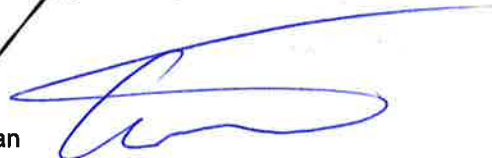
Johanna Axelsson



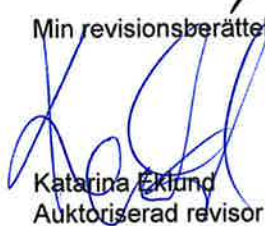
Johan Börjesson



Thommy Guttman



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2019



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 2018.

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 2018 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 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 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 Södra Ängen i Hallerna för år 2018 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 19 mars 2019



Katarina Elund
Auktoriserad revisor