

TG

Årsredovisning för
Brf Södra Ängen i Hallerna
769617-3181

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

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



TV

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Ängen i Hallerna, 769617-3181 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Thommy Guttman, vald till ledamot/ordförande på 2 år från 9/4 2019
Johan Börjesson, vald till ledamot på 2 år från 9/4 2019
Robin Nurmisto, vald till ledamot på 2 år från 9/4 2019
Behar Tahiri, vald till ledamot på 2 år från 9/4 2019
Patrik Norén, vald till suppleant på 1 år från 9/4 2019
Linda Olsson, vald till suppleant på 1 år från 9/4 2019
Gerd Falck, vald till suppleant på 1 år från 9/4 2019

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten fram till 1 mars 2020 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 71 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. Total bostadsyta är 3 398 m².

Föreningen ska rengöra alla stammar i mars 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2018 övergick ansvaret på 2 år gällande Nösnäs lek-samfällighetsförening till oss på Södra Ängen från Brf Skogsbrynet. Sittande styrelse i Nösnäs lek samfällighetsförening är: Thommy Guttman ordförande, Robin Nurmisto ledamot och Behar Tahiri 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 OVK utförts av Ventilationsgruppen och kommer under 2020 att färdigställa samtliga lägenheter samt utföra service.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Telia gällande bredband, TV och telefoni. All teknisk utrustning är uppgraderad i samband med detta.

Upprättande av en underhållsplan har påbörjats och är under arbete, klar i februari 2020.

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

Föreningen har planerat en städdag 25 april 2020.

✓

EG

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning	2 455 499	2 457 586	2 455 003	2 450 628	2 452 453
Resultat efter finansiella poster	-512 653	-476 344	-289 027	-370 201	-447 070
Soliditet %	69	68	68	68	68

Definitioner: se not

Eget kapital

	Upplåtelseavgift/insatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	60 250 000	219 000	-2 694 667
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-512 653
Vid årets slut	60 250 000	219 000	-3 207 320

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -3 207 320, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	-3 207 320
Summa	-3 207 320

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

JS



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	3	2 455 499	2 457 586
		2 455 499	2 457 586
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 024 164	-1 102 980
Personalkostnader		-92 356	-93 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 467 913	-1 344 004
Rörelseresultat		-128 934	-82 946
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97	391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 816	-393 789
Resultat efter finansiella poster		-512 653	-476 344
Resultat före skatt		-512 653	-476 344
Årets resultat		-512 653	-476 344



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	80 518 157	81 986 070
		80 518 157	81 986 070
Summa anläggningstillgångar		80 518 157	81 986 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		74 063	75 821
Övriga fordringar		4	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 685	35 160
		97 752	110 981
Kassa och bank		2 865 359	2 453 999
Summa omsättningstillgångar		2 963 111	2 564 980
SUMMA TILLGÅNGAR		83 481 268	84 551 050

74

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		-2 694 667	-2 218 323
Årets resultat		-512 653	-476 344
		<u>-3 207 320</u>	<u>-2 694 667</u>
Summa eget kapital		<u>57 261 680</u>	<u>57 774 333</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	25 235 116	25 702 844
		<u>25 235 116</u>	<u>25 702 844</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		467 728	467 728
Leverantörsskulder		100 122	174 442
Skatteskulder		70 512	68 900
Övriga kortfristiga skulder		21 429	18 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		324 681	344 603
		<u>984 472</u>	<u>1 073 873</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>83 481 268</u>	<u>84 551 050</u>

✓

Ta

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	10-100

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.

26

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 341 421	2 341 574
Hyra p-platser	114 078	116 012
Övrigt	-	-
Summa	2 455 499	2 457 586

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El, fjärrvärme	238 879	239 106
Vatten och avlopp	54 619	107 228
Sophämtning	78 109	82 161
Fastighetsskötsel	170 507	181 699
Samfällighetskostnader	15 000	12 381
Fastighetsavgift	35 776	34 736
Försäkringspremier	30 898	26 879
Kabel-TV	153 066	158 587
Reparation och övrigt	130 703	139 381
Administrationskostnader	116 607	120 822
Summa	1 024 164	1 102 980

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	89 824 754	87 978 000
-Nyanskaffningar		1 846 754
Vid årets slut	89 824 754	89 824 754
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 838 684	-6 494 680
-Årets avskrivning	-1 467 913	-1 344 004
Vid årets slut	-9 306 597	-7 838 684
Redovisat värde vid årets slut	80 518 157	81 986 070

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, bundet till 2019-12-01, 1,74%		7 622 220
Handelsbanken, bundet till 2019-12-01, 1,20%		7 145 000
Handelsbanken, bundet till 2021-12-01, 1,51%	7 519 212	7 598 360
Handelsbanken, bundet till 2021-12-01, 1,51%	3 749 992	3 804 992
Handelsbanken, bundet till 2022-12-01, 1,17%	6 890 000	
Handelsbanken, bundet till 2023-12-01, 1,07%	7 543 640	
Kortfristig del av långfristiga lån	-467 728	-467 728
	25 235 116	25 702 844

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen
Övriga skulder till kreditinstitut

23 364 204 23 831 932

17

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 128 000	28 128 000
Summa ställda säkerheter	28 128 000	28 128 000

Underskrifter

Stenungsund 2020-03-16



Thommy Guttman



Robin Nurmisto



Johan Börjesson



Behar Tahiri

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2020



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 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 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 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 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

30/8 2020

Katarina Eklund

Auktoriserad revisor