

Årsredovisning för

Brf Södra Ängen i Hallerna

769617-3181

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

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 2020.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Patrik Norén, ledamot/ordförande på 2 år från 2020-06-09

Linda Olsson, ledamot på 2 år från 2020-06-09

Sonja Hansson, vald till ledamot på 2 år 2020-06-09

Gerd Falk, vald till suppleant på 1 år 2020-06-09

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten fram till 2021-04-16 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. Bygghörsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB och gäller till och med 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 övergick ansvaret på 2 år gällande Nösnäs lek-samfällighetsförening till Norra Ängen från oss på Södra Ängen. Brf Skogsbrynet tar sedan över ansvaret år 2022 - 2023. Ansvar om 2 år i taget rullar mellan Brf Skogsbrynet, Brf Södra Ängen och Norra Ängen.

Föreningen har köpt in filter och assisterat vid behov i byten av dessa 1 - 2 ggr om året.

Offert intagen för årlig service av ventilation från Ventilationsgruppen. Under år 2020 / 2021 kommer föregående års OVK att slutföras.

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

Under ht 2020 har antalet kärl i soprummet utökats med kärl för plast, papp, tidningar, metall, färgat och ofärgat glas vilket slagit väl ut.

Den 29 december 2020 gick styrenheten till fjärrvärmens sönder och vi fick sätta in en tillfällig styrenhet till dess den nya installerades.

Vi har uppdaterat våra trivselregler och vi har fått en ny hemsida som är under bearbetning.

Vi har planterat buskar utanför Södra ängen 8C, 3B, 5A och 5B. Vi har satt upp en grind vid / 7D för att förhindra passage av obehöriga.

Föreningen har planerat en städdag 8 maj 2021.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "GP" and "SA".

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	2 455 387	2 455 499	2 457 586	2 455 003	2 450 628
Resultat efter finansiella poster	-601 856	-512 653	-476 344	-289 027	-370 201
Soliditet %	69	69	68	68	68

Definitioner: se not

Eget kapital

	Upplåtelseavgift/insatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	60 250 000	219 000	-3 207 320
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-601 856
Vid årets slut	60 250 000	219 000	-3 809 176

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -3 809 176, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	3 809 176
Summa	3 809 176

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

RS
GF 8A
KOB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	3	2 455 387	2 455 499
		2 455 387	2 455 499
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 169 653	-1 024 164
Personalkostnader		-90 084	-92 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 467 913	-1 467 913
Rörelseresultat		-272 263	-128 934
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		287	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 880	-383 816
Resultat efter finansiella poster		-601 856	-512 653
Resultat före skatt		-601 856	-512 653
Årets resultat		-601 856	-512 653

PKO
GF 8A
8.0 *

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	79 050 244	80 518 157
		79 050 244	80 518 157
Summa anläggningstillgångar		79 050 244	80 518 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 307	74 063
Övriga fordringar		5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 828	23 685
		95 140	97 752
Kassa och bank		3 243 810	2 865 359
Summa omsättningstillgångar		3 338 950	2 963 111
SUMMA TILLGÅNGAR		82 389 194	83 481 268

PD
GF 81A
K.O. €

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		-3 207 320	-2 694 667
Årets resultat		-601 856	-512 653
		<u>-3 809 176</u>	<u>-3 207 320</u>
Summa eget kapital		<u>56 659 824</u>	<u>57 261 680</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 742 600	25 235 116
		<u>13 742 600</u>	<u>25 235 116</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 480 576	467 728
Leverantörsskulder		87 005	100 122
Skatteskulder		72 930	70 512
Övriga kortfristiga skulder		41 823	21 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 436	324 681
		<u>11 986 770</u>	<u>984 472</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 389 194</u>	<u>83 481 268</u>

PN
GR 81A
K.O. 8

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 aviseras 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 gällde 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 / Totala tillgångar.

SA
GF
X.O⁶

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 341 573	2 341 421
Hyra p-platser	113 814	114 078
Övrigt	-	-
Summa	2 455 387	2 455 499

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El, fjärrvärme	237 296	238 879
Vatten och avlopp	101 670	54 619
Sophämtning	85 844	78 109
Fastighetsskötsel	212 333	170 507
Samfällighetskostnader	15 000	15 000
Fastighetsavgift	37 154	35 776
Försäkringspremier	34 108	30 898
Kabel-TV	142 832	153 066
Reparation och övrigt	135 844	130 703
Konsultkostnader	47 461	-
Administrationskostnader	120 111	116 607
Summa	1 169 653	1 024 164

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	89 824 754	89 824 754
Vid årets slut	89 824 754	89 824 754
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 306 597	-7 838 684
-Årets avskrivning	-1 467 913	-1 467 913
Vid årets slut	-10 774 510	-9 306 597
Redovisat värde vid årets slut	79 050 244	80 518 157

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, bundet till 2021-12-01, 1,51%	7 440 064	7 519 212
Handelsbanken, bundet till 2021-12-01, 1,51%	3 694 992	3 749 992
Handelsbanken, bundet till 2022-12-01, 1,17%	6 635 000	6 890 000
Handelsbanken, bundet till 2023-12-01, 1,07%	7 453 120	7 543 640
Kortfristig del av långfristiga lån	-11 480 576	-467 728
	13 742 600	25 235 116

Under nästa verksamhetsår skall föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Styrelsen gör bedömningen att samtliga lån kommer att omförhandlas. Styrelsens bedömning är därmed att skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till:

Övriga skulder till kreditinstitut	22 824 836	23 364 204
------------------------------------	------------	------------

Handwritten signatures and initials:
D. GP, SH, K.O. etc.

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 128 000	28 128 000
Summa ställda säkerheter	28 128 000	28 128 000

Underskrifter

Stenungsund 2021-05-19



Patrik Norén



Linda Olsson



Sonja Hansson



Gerd Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2021



Katarina Eklund
Auktoriserad revisor
BDO Göteborg AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Södra Ängen i Hallerna för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Södra Ången i Hallerna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 28/5 2021

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund

Auktoriserad revisor