

ÅRS REDO VISNING

Brf Stallhagen 2

2019

Org. Nr. 769610-9375



Spara din årsredovisning!

Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Dagordning (enligt § 19) vid årsstämma brf Stallhagen 2

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
17. Stämmans avslutande

Ordförande har ordet.....

För hela styrelsens räkning vill jag rikta ett varmt tack till er alla som engagerar sig i föreningens verksamhet. Alla insatser från boende, stora som små, har betydelse för föreningens trivsel och ekonomi och ökar delaktigheten.

De traditionsenliga städdagarna höst och vår genomfördes med bra uppslutning och väl utfört arbete. Första advent arrangerades för andra året i rad, en mycket uppskattad och trevlig glöggfest i garaget. En aktivitet som planeras även detta år. Styrelsen tar gärna emot förslag och idéer på aktiviteter som stärker vår gemenskap och sammanhållning. Egna initiativ på aktiviteter och genomförande är också uppskattade.

Flera av föreningens medlemmar deltog i höstens arbete att förbättra ytterbelysningen genom att gräva för fler belysningsstolpar och samtidigt passade vi på att omplantera en del av häcken. Resterande del kommer att omplanteras till hösten.

Stamspolningen som utfördes v 46 visar att våra avloppsledningar är i gott skick. För att minska risken för stopp i avloppet bör inte matfett spolans ner utan slängas i hushållssopor.

Det största och mest arbetsintensiva arbetet har varit utbytet av ventilationsaggregaten som startade i september och slutbesiktades nu i januari. Nu har alla lägenheter flätkåpor och det luftflöde som ritningarna föreskriver.

Investeringen i ventilationsanläggningen medför att det redovisade resultatet för 2019 är negativt. Bortser vi från den kostnaden på 1 766 tkr så är det underliggande resultatet fortsatt mycket starkt. Då den tidigare förväntade ränteuppgången har uteblivit har styrelsen strukturerat om låneportföljen och bundit delar av lånen på längre löptider till vad vi idag bedömer låga räntor, vilket skapat utrymme för den avgiftssänkning som genomfördes vid årsskiftet. Föreningen kommer de närmsta åren att ha ett starkt resultat förutsatt att vi har medlemmarnas engagemang som möjliggör egen fastighetsförvaltning i den omfattning som vi har idag.

Kommande stora frågor är installation av laddboxar för elbilar i garaget samt utrustning för avfuktning i garaget.

En väl fungerande förening med stark ekonomi samt engagemang och deltagande från boende skapar goda förutsättningar för framtiden.

Umeå 2020 02 20

Kerstin Lagervall

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stallhagen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på utförda planerade underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och har full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 554 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -383 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sporren 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter samt en garagebyggnad med 44 varmgarageplatser. Föreningen delar dessutom 8 parkeringsplatser med motorvärmare med Stallhagen 1. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Brogatan 46 och 48 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Gräsklippning och trappstäd har handhåfts av Samhall AB. Fastighetsskötsel i övrigt har skötts av boende i föreningen.

Ny energideklaration utfördes i april 2019 och visar på en mycket låg energiförbrukning. För Brogatan 46 och 48 är primärenergitalet 81 kWh/m² och år, vilket resulterar i energiklass C. Kravet idag för Energiklass C vid uppförandet av nybyggnad är 85 kWh/m² och år.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	42
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	44
Antal p-platser	8

Total tomtarea	7 680 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 940 m ²
Total bostadsarea	3 940 m ²

Årets taxeringsvärde	78 664 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 540 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomisk förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är andelsägare i två gemensamhetsanläggningar. Sporren GA:1 tillsammans med BRF Stallhagen 1 och Lerstenen Fastighets AB samt Sporren GA:2 tillsammans med BRF Stallhagen 1.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 1 910 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan på 30 år och som upprättades 2009. Avsättning till underhållsfonden görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. Detta år har avsättning utgjort 0,3% det vill säga 163 tkr. Underhållsplanen saknar uppgift om rekommenderade avsättningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	72 675
Installationer (byte ventilation)	1 766 745
Markytor	5 325
Garage och p-platser	64 813

L

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lagervall	Ordförande	2020
Sofia Långström	Sekreterare	2021
Kenneth Båtsman	Vice ordförande	2020
Assar Jonsson	Ledamot	2021
Jan-Åke Hedlund	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Lindberg	Suppleant	2020
Anna Tegström	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Åström, Revata AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Söderström (sammankallande)	
Liv Granbom	
Gun-Britt Lundberg	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den sänktes med 6,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 8,03 % från och med 2020-01-01.

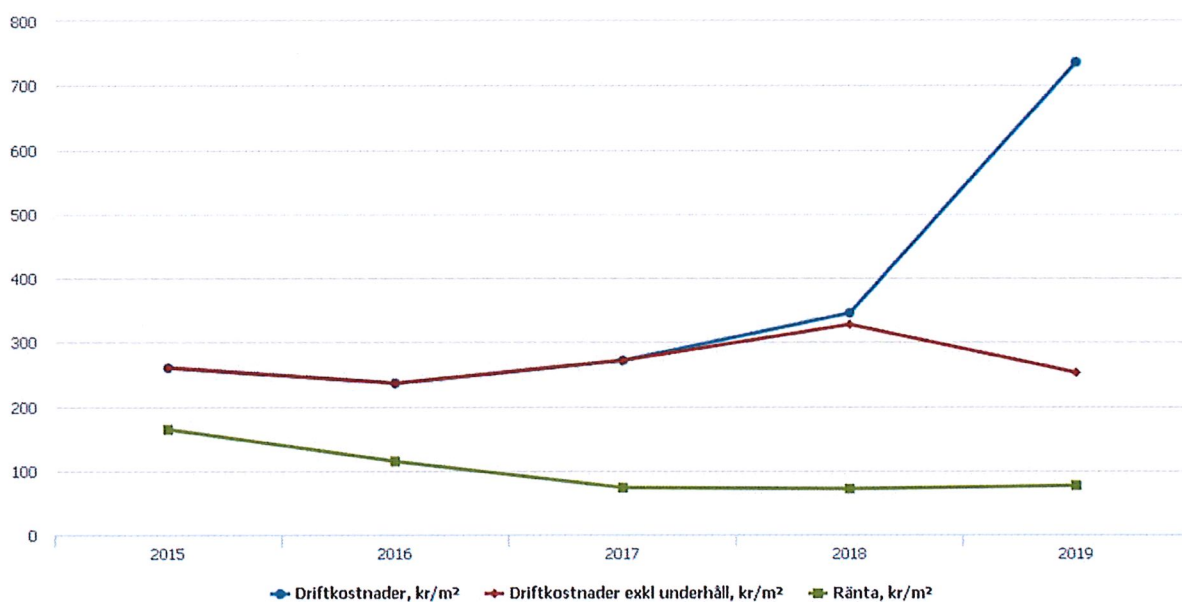
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

L

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 944	2 942	2 942	2 929	3 100
Resultat efter finansiella poster	-937	598	891	789	739
Resultat exklusive avskrivningar	-383	1 152	1 444	1 343	1 286
Soliditet %	61	62	60	58	57
Likviditet %	79	39	59	54	41
Driftkostnader, kr/m ²	736	345	271	236	260
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	252	327	271	236	260
Ränta, kr/m ²	76	71	73	114	164
Underhållsfond, kr/m ²	499	942	920	881	842
Lån, kr/m ²	7 030	7 030	7 386	7 716	7 954



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 200 000	0	0	3 711 424	3 803 392	598 491
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					598 491	-598 491
Reservering underhållsfond				163 173	-163 173	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 909 558	1 909 558	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-937 175
Vid årets slut	37 200 000	0	0	1 965 039	6 148 268	-937 175

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 401 882
Årets resultat	-937 175
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-163 173
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 909 558
Summa	5 211 093

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>-2 000 000</u>
Att balansera i ny räkning i kr	3 211 093

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

h

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 943 850	2 942 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 858	6 103
Summa rörelseintäkter		2 971 708	2 948 303
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 901 691	-1 357 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 384	-91 932
Personalkostnader	Not 6	-61 103	-68 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-553 719	-553 719
Summa rörelsekostnader		-3 613 898	-2 071 546
Rörelseresultat		-642 190	876 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 114	1 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-298 099	-280 218
Summa finansiella poster		-294 985	-278 266
Resultat efter finansiella poster		-937 175	598 491
Årets resultat		-937 175	598 491

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	72 182 461	72 729 308
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	75 605	82 478
Summa materiella anläggningstillgångar		72 258 067	72 811 786
Summa anläggningstillgångar		72 258 067	72 811 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	76 161	73 327
Summa kortfristiga fordringar		76 221	73 327
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	608 326	561 037
Summa kassa och bank		608 326	561 037
Summa omsättningstillgångar		684 546	634 365
Summa tillgångar		72 942 613	73 446 151

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	37 200 000	37 200 000	
Fond för yttre underhåll	1 965 039	3 711 424	
Summa bundet eget kapital	39 165 039	40 911 424	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 148 267	3 803 392	
Årets resultat	-937 175	598 491	
Summa fritt eget kapital	5 211 093	4 401 882	
Summa eget kapital	44 376 132	45 313 306	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 700 000	27 700 000
Summa långfristiga skulder		27 700 000	27 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	44 848	137 092
Skatteskulder	Not 17	66 628	75 303
Övriga skulder	Not 18	69 300	-30 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	685 705	250 969
Summa kortfristiga skulder		866 481	432 844
Summa eget kapital och skulder	72 942 613	73 446 151	

L

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 664 000	2 664 000
Hyror, garage	264 900	263 500
Hyror, p-platser	14 950	14 700
Summa nettoomsättning	2 943 850	2 942 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	2 993	5 917
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	6
Övriga rörelseintäkter	24 865	0
Summa övriga rörelseintäkter	27 858	6 103

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 909 558	-69 297
Reparationer	-31 401	-173 582
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 228	-78 581
Försäkringspremier	-41 470	-39 324
Kabel- och digital-TV	-76 374	-75 592
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 188	-8 653
Serviceavtal	0	-1 486
Obligatoriska besiktningar	-30 264	-54 756
Snö- och halkbekämpning	-59 485	-46 284
Drift och förbrukning, övrigt	-7 188	-110 625
Förbrukningsinventarier	-14 709	-30 290
Vatten	-115 610	-107 515
Fastighetsel	-10 853	-13 912
Hushållsel	-54 769	-60 435
Uppvärmning	-302 203	-278 256
Sophantering och återvinning	-49 919	-67 236
Förvaltningsarvode drift (städ och trädgård)	-106 472	-142 058
Summa driftkostnader	-2 901 691	-1 357 882

L

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-60 670	-54 155
Lokalkostnader	0	-1 370
IT-kostnader	-2 975	-5 121
Arvode, yrkesrevisorer	-12 917	-12 917
Övriga förvaltningskostnader	-7 404	-2 489
Kreditupplysningar	-240	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 093	-7 282
Representation	-2 079	-1 772
Telefon och porto	-5 567	-3 401
Tidskrifter och facklitteratur	-189	-189
Bankkostnader	-3 250	-2 235
Övriga externa kostnader	0	-775
Summa övriga externa kostnader	-97 384	-91 932

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-6 154
Styrelsearvoden	-48 500	-44 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 690
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 141
Sociala kostnader	-12 603	-12 227
Summa personalkostnader	-61 103	-68 012

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-546 846	-546 846
Avskrivning Installationer	-6 873	-6 873
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-553 719	-553 719

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 114	1 935
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 114	1 951

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-298 002	-280 218
Övriga räntekostnader	-97	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-298 099	-280 218

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 300 000	64 300 000
Mark	14 200 000	14 200 000
	78 500 000	78 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 500 000	78 500 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 770 692	-5 223 846
	-5 770 692	-5 223 846

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-546 846	-546 846
	-546 846	-546 846

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 317 538	-5 770 692
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	72 182 462	72 729 308
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	57 982 462	58 529 308
Mark	14 200 000	14 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	76 600 000	65 600 000
Lokaler	2 064 000	1 940 000

Totalt taxeringsvärde

	78 664 000	67 540 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	54 391 000	51 386 000
--	------------	------------

varav mark

	24 273 000	16 154 000
--	------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 098	103 098
	103 098	103 098
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 098	103 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-20 620	-13 746
	-20 620	-13 746
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 873	-6 873
	-6 873	-6 873
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 493	-20 620
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 493	-20 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 605	82 478
Varav		
Inventarier och verktyg	75 605	82 478

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 511	41 470
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 375	12 765
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 560	19 092
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 715	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 161	73 327

h

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	7 780	454 666
Transaktionskonto	600 546	106 372
Summa kassa och bank	608 326	561 037

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	27 700 000	27 700 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	27 700 000	27 700 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Utg.skuld
NORDEA	1,50%	2019-09-30	8 800 000,00	-8 800 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2020-06-01	7 230 000,00	0,00	7 230 000,00
STADSHYPOTEK	0,62%	2020-09-11	0,00	2 400 000,00	2 400 000,00
NORDEA		2020-09-28	3 600 000,00	-3 600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-03-30	3 070 000,00	0,00	3 070 000,00
NORDEA	1,19%	2021-09-15	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	0,73%	2023-10-11	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-06-30	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Summa			27 700 000,00	0,00	27 700 000,00

*Senast kända räntesatser

Styrelsen har inte beslutat om någon planenlig amortering de närmaste 5 åren.

Not 16 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	44 848	137 092
Summa leverantörskulder	44 848	137 092

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	66 628	75 303
Summa skatteskulder	66 628	75 303

L

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	69 300	69 300
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Övriga kortfristiga låneskulder	0	-100 000
Summa övriga skulder	69 300	-30 520

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 183	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	358 207	51 853
Upplupna elkostnader	7 673	9 282
Upplupna värmekostnader	37 685	37 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-625	-625
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 786	45 039
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 797	107 696
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	685 705	250 969

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 20-02-20

Ort och datum

Kerstin Lagervall

Kerstin Lagervall

Sofia Långström

Sofia Långström

Kenneth Båtsman

Kenneth Båtsman

Assar Jonsson

Assar Jonsson

Jan-Åke Hedlund

Jan-Åke Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats *2 april 2020*

Auktoriserad revisor Revata AB

Helena Åström

Helena Åström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stallhagen 2

Org.nr 769610-9375

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stallhagen 2 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Stallhagen 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Umeå den 2 april 2020



Helena Åström
Auktoriserad revisor

