

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Stångåpromenaden
Org nr: 716402-8123





Det var den 7 juni 2019 kl 09.02 en fruktansvärd explosion, det tog en lång stund innan många av oss som förstod vad som hänt, vi kunde se förödelsen för våra grannar, det var ju flera hundra som drabbades.

Vi hade tur!! Vår fastighet fick förhållandevis ”lindriga skador”

Några veckor senare anordnades en grillkväll, för att prata om det som hänt, många kom!

Vi drabbades av en lägenhetsbrand i augusti månad, branden kunde släckas snabbt men totalförstördes.

Vi vill särskilt tacka Riksbyggen för ett föredömligt snabbt och effektivt arbete i båda fallen!

Övriga händelser under året;

- Vi startade Grannsamverkan med trappvärdar för ett tryggare boende
- Vi har fräschat upp bord, träbänkar, räcken och ledstänger
- Vi har bytt samtliga termostater i alla allmänna utrymmen
- Fortsatta miljöinvesteringar i stort som smått
- Vi blev vinnare av Riksbyggens lokala hållbarhetsförening
- Sist men inte minst, föreningen har en stabil och en god ekonomi.

Till sist vill vi tacka medlemmarna, trivselkommitté och övriga som på olika sätt arbetat för föreningen, för ett mycket bra arbete under året.

Vi vill även tacka Riksbyggen för ett gott samarbete och stämman för visat förtroende.

Linköping 2020-02-17


Kjell-Ove Äläker

DAGORDNING

Vid Riksbyggen Brf Stångåpromenaden ordinarie föreningsstämma

Dagordning:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

RB Brf Stångåpromenaden

- s) Av styrelsen hänskjutna frågor
Val av trivselkommitté

Inkomna motioner

Motion rörande utredning om insatshöjning/kapitaltillskott

Linköping 2020-02-01

Motion rörande utredning om insatshöjning/kapitaltillskott

Många av medlemmarna i vår bostadsrättsförening har haft villor, kedjehus, radhus tidigare och varit vana att få göra ränteavdrag i den årliga inkomstdeklarationen. Den möjligheten har hittills inte funnits för oss i vår förening.

Nu har flera bostadsrättsföreningar gått in för ett system med insatshöjning eller kapitaltillskott, som ger bostadsrättsägaren rätt att göra ränteavdrag på pengar men sätter in i föreningen och får dessutom en lägre månadsavgift.

Fördelarna med kapitaltillskott

- Stångåpromenadens skulder minskar vilket ökar lägenheternas attraktionskraft. Vår förening har för närvarande högre skuldsättning än genomsnittet i bostadsrättsföreningar i Linköping.
- Lägenhetsägarens månadskostnad minskar
- Lånar lägenhetsägaren till kapitaltillskottet blir räntekostnaderna avdragsgilla (30%) i deklarationen
- Vid försäljning av bostadsrätten kan man göra avdrag med kapitaltillskottet vid beräkning av reavinsten

En **nackdel** kan vara det blir krångligare att administrera det hela med differentierade andelstal. Se Riksbyggens informationsmaterial om Andelstal som bifogats.

Jag föreslår at föreningsstämman beslutar att styrelsen ska utreda om ett system med kapitaltillskott kan vara något att införa för vår bostadsrättsförening Stångåpromenaden och att resultat och förslag till beslut presenteras vid nästa föreningsstämma.

Med vänlig hälsning

Alger Klasson
Drottninggatan 4
582 25 LINKÖPING
Tel: 013-35 89 55
Mobil: 070-39 60 811
Mail: alger.klasson@comhem.se

Svar på motion rörande utredning om insatshöjning/kapitaltillskott

Att införa ett system med kapitaltillskott medför stor administrativ insats med medföljande kostnader för föreningen. Då ränteläget i dagsläget är så lågt innebär det ingen betydande vinst för den enskilda medlemmen vad gäller ränteavdrag på ett eget lån för att betala in kapitaltillskott till föreningen.

Möjligheterna för våra medlemmar ser olika ut vad gäller låneutrymme och amorteringskrav.

Föreningen har vanligtvis möjlighet att erhålla lägre ränta än en privatperson vilket också minskar vinningen av det hela.

Styrelsen bedömer att vinsten för både medlem och förening blir låg.

Styrelsen anser sig ha tillräckligt med information om systemet med kapitaltillskott och föreslår därför stämman att avslå förslaget rörande utredning om insatshöjning/kapitaltillskott.

Linköping 2020-03-03

Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Budget



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF
Stångåpromenaden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-08.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparationer och underhåll. I en intilliggande fastighet skedde under juni månad en explosion. Detta har medfört omfattande reparationskostnader för föreningen. Dessa skador är fortfarande inte slutreglerade avseende kostnader och försäkringsersättning. Föreningen har också haft en brandskada där försäkringsersättning utbetalats. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån. I slutet av året har ett lån omsatts per 19-12-30, lånet bands på 5 år, ränta 0,98%. Se not 14.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 360 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Daggkåpan 15 i Linköping kommun med 129 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastigheternas adress är Drottninggatan 2-6, Hamngatan 19-21, Strandgatan 8 A-D och Ådalagatan 8-14.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	53
3 rum och kök	20
4 rum och kök	42
5 rum och kök	12
6 rum och kök	1

Härav upplåtes 3 lägenheter som förskola och 1 lägenhet med hyresrätt.

Total bostadsarea	11 251 m ²
Total lokalarea	1 356 m ²
Årets taxeringsvärde	221 678 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	147 268 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 1 585 tkr och planerat underhåll för 355 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 975 tkr (87 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Nya ventilationsaggregat	2004	Avser två st
Utbyte belysning garage	2008	
Renovering lokaler	2010	Avser bastu, motionsrum, övern.rum
Renovering innertak garage	2010-2011	
Relining dagvattenledningar garage	2013	
Slipning trappor	2013	
Läggning massagolv källare	2013	
Installation LED-belysning ut/invändigt	2014	
Renovering/byte samtliga hissar	2016	
Utbyte staket och plank	2018	
Målning garageportar	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning träbänkar, bord, räcken samt ledstänger	67
Byte termostater i allmänna utrymmen	188
Obligatorisk ventilationskontroll	80

Planerat underhåll	År
Åtgärder ventilation/undercentral	Enligt plan
Uppfräschning utemiljö, cykelgarage	2020
Byte termostater i samtliga lägenheter	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell-Ove Äläker	Ordförande	2020
Ewa Nordensten	Sekreterare	2021
Lars-Göran Möller	Vice ordförande	2021
Kjell Ernemar	Ledamot	2020
Kjell Heikka	Ledamot	2020
Sven-Erik Hallbeck	Ledamot	2021
Pierre Berglund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Moa Rahim	Suppleant	2021
Elias Alkhori	Suppleant	2020
Eva Kokkonen	Suppleant	2020
Ann Thosteman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Wikström	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell-Ove Andersson		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Meri Sundius		2020
Kerstin Pettersson		2020
Bjarne Månsson		2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.


Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

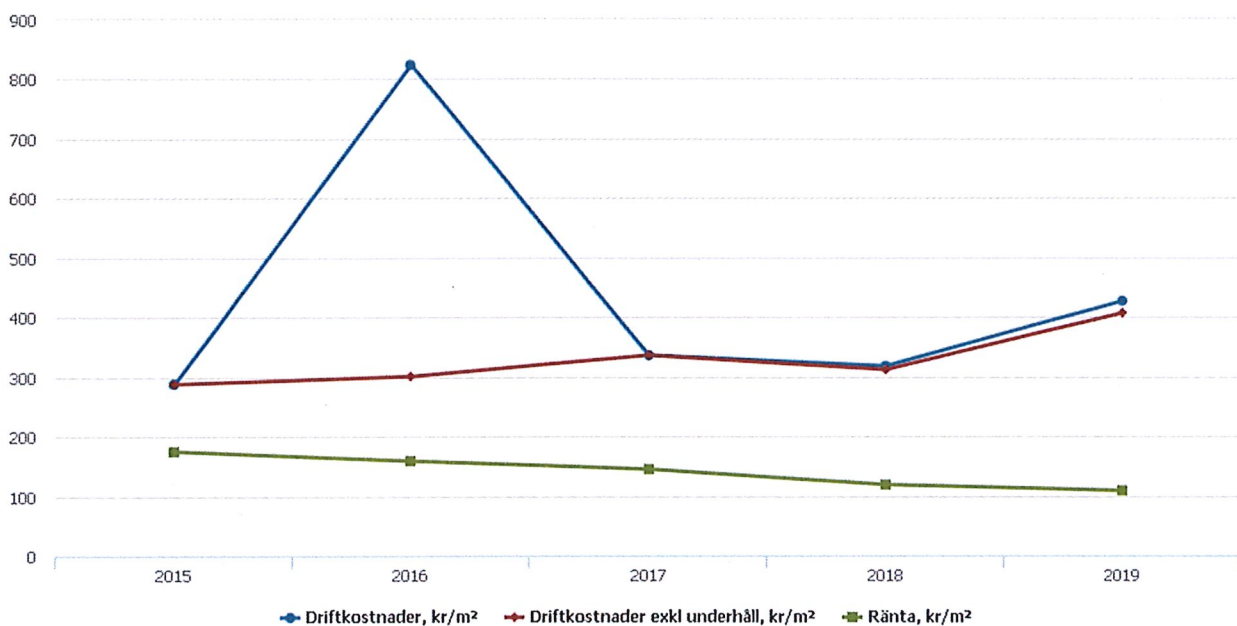
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor och egenproducerad el gör föreningen energibesparingar. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 258	8 958	8 953	8 940	8 940
Resultat efter finansiella poster	1 013	1 702	1 110	-5 311	1 305
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	87	87	87	80	80
Balansomslutning	128 495	128 213	126 537	130 364	133 257
Soliditet %	28	27	26	25	28
Likviditet %	229	192	194	302	397
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	733	733	733	733	733
Driftkostnader, kr/m ²	426	318	336	824	288
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	399	312	336	301	288
Ränta, kr/m ²	109	119	145	159	175
Underhållsfond, kr/m ²	437	346	236	0	332
Lån, kr/m ²	7 190	7 267	7 265	7 652	7 476



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 637 006	4 366 442	3 190 730	1 702 066
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 702 066	-1 702 066
Reservering underhållsfond		975 000	-975 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-335 038	335 038	
Årets resultat				1 012 947
Vid årets slut	25 637 006	5 506 404	3 752 834	1 012 947

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 392 795
Årets resultat	1 012 947
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-975 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	335 038
Summa	4 765 780

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	500 000
Att balansera i ny räkning i kr	4 265 780

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 257 781	8 957 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	484 798	148 295
Summa rörelseintäkter		9 742 579	9 106 042
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 368 436	-4 014 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-520 528	-515 113
Personalkostnader	Not 6	-130 402	-138 858
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 360 144	-1 267 184
Summa rörelsekostnader		-7 379 510	-5 935 982
Rörelseresultat		2 363 069	3 170 059
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	18 432	18 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 171	10 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 375 725	-1 497 409
Summa finansiella poster		-1 350 122	-1 467 993
Resultat efter finansiella poster		1 012 947	1 702 066
Årets resultat		1 012 947	1 702 066

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	118 566 883	119 816 820
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 073 609	3 087 253
Summa materiella anläggningstillgångar		121 640 491	122 904 073
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 000	192 000
Summa anläggningstillgångar		121 832 491	123 096 073
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		99	2 816
Övriga fordringar	Not 11	17 731	7 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	635 784	1 057 036
Summa kortfristiga fordringar		653 614	1 067 467
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 009 053	4 049 554
Summa kassa och bank		6 009 053	4 049 554
Summa omsättningstillgångar		6 662 667	5 117 022
Summa tillgångar		128 495 158	128 213 094

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 637 006	25 637 006	
Fond för yttre underhåll	5 506 404	4 366 442	
Summa bundet eget kapital	31 143 410	30 003 448	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 752 833	3 190 730	
Årets resultat	1 012 947	1 702 066	
Summa fritt eget kapital	4 765 780	4 892 795	
Summa eget kapital	35 909 190	34 896 243	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	89 676 853	90 647 557
Summa långfristiga skulder		89 676 853	90 647 557
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	970 704	970 704
Leverantörsskulder		543 551	580 786
Skatteskulder		20 255	9 707
Övriga skulder		6 247	11 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 368 357	1 096 999
Summa kortfristiga skulder		2 909 115	2 669 294
Summa eget kapital och skulder		128 495 158	128 213 094

10

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5-10

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	8 043 103	8 043 109
Årsavgifter lokaler	346 636	343 088
Hyor, bostäder	37 333	41 400
Hyor, lokaler	81 400	72 000
Hyor, garage	441 900	440 700
Hyor, p-platser	24 000	24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-9 972	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 414	-2 190
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 568	-4 826
Elavgifter	305 363	466
Summa nettoomsättning	9 257 781	8 957 747

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	21 503	16 697
Övernattningsrum	9 700	8 100
Administrativ avgift IMD	39 364	6 656
Fakturerade kostnader	360	-4 696
Övriga rörelseintäkter	21 271	10 447
Försäkringsersättningar	392 600	111 091
Summa övriga rörelseintäkter	484 798	148 295

12

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-335 038	-83 558
Reparationer	-1 585 471	-651 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 413	-225 153
Försäkringspremier	-113 533	-94 793
Kabel- och digital-TV	-300 125	-269 393
Återbäring från Riksbyggen	13 600	15 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 881	-12 738
Serviceavtal träningsredskap	-6 313	0
Obligatoriska besiktningar	-12 475	-62 346
Snö- och halkbekämpning	-7 889	0
Förbrukningsinventarier/material	-21 715	-69 279
Frakter och transporter	-1 094	0
Vatten	-236 698	-247 995
Fastighetsel	-761 930	-496 596
Uppvärmning	-837 279	-883 626
Sophantering och återvinning	-163 404	-155 059
Förvaltningsarvode drift	-742 777	-778 974
Summa driftkostnader	-5 368 436	-4 014 827

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-385 212	-374 025
Lokalkostnader	-2 625	-566
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-11 939
Övriga förvaltningskostnader	-62 580	-5 625
Kreditupplysningar	-900	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 432	-15 876
Representation*	0	-57 400
Kontorsmateriel	-8 119	-11 515
Telefon och porto	-20 510	-19 468
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Konsultarvoden	-2 250	-1 800
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-8 050
Summa övriga externa kostnader	-520 528	-515 113

*Kostnader för representation ingår 2019 i Övriga förvaltningskostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-90 160	-93 127
Övriga ersättningar	-23 291	-22 670
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 610	-1 138
Sociala kostnader	-15 341	-21 923
Summa personalkostnader	-130 402	-138 858

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggen	18 432	18 432
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 432	18 432

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 514 006	135 514 006
Mark	3 600 000	3 600 000
Installation bredband	0	219 188
Omklassificeringar m.m.	0	-219 188
	139 114 006	139 114 006
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 114 006	139 114 006

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-19 297 186	-18 047 249
Installation bredband	0	-219 188
Omklassificeringar m.m.	0	219 188
	-19 297 186	-18 047 249

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 249 937	-1 249 937
	-1 249 937	-1 249 937

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 547 123	-19 297 186
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	114 966 883	116 216 820
Mark	3 600 000	3 600 000

Totalt taxeringsvärde

	221 678 000	147 268 000
<i>varav byggnader</i>	<i>122 944 000</i>	<i>102 623 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 734 000</i>	<i>44 645 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installation solpaneler	3 104 500	0
Omklassificeringar m.m.	219 188	219 188
	3 323 688	219 188
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	111 743	0
Installation solpaneler	0	3 104 500
Avgår ytterligare bidrag solpaneler	-15 180	0
	96 563	3 104 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 420 251	3 323 688
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-17 247	0
Omklassificeringar m.m.	-219 188	-219 188
	-236 435	-219 188
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 230	
Installationer	-102 977	-17 247
	-110 207	-17 247
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 230	
Installationer	-339 412	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-346 642	-236 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 073 609	3 087 253
Varav		
Inventarier och verktyg	104 513	0
Installationer	2 969 096	3 087 253

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
394 Garantikapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	192 000	192 000
Summa andra långfristiga fordringar	192 000	192 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	17 731	7 615
Summa övriga fordringar	17 731	7 615

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 268	113 533
Förvaltningsarvode Riksbyggen	40 323	268 718
Upplupet bidrag solpaneler	0	595 500
Upplupen försäkringsersättning	392 600	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 593	79 285
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	635 784	1 057 036

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	6 000	6 000
Bankmedel SBAB	3 753 081	2 045 929
Transaktionskonto i Swedbank	2 249 972	1 997 626
Summa kassa och bank	6 009 053	4 049 554

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	90 647 557	91 618 261
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-970 704	-970 704
Långfristig skuld vid årets slut	89 676 853	90 647 557

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,71%	2019-12-30	25 004 000,00	0,00	532 000,00	24 472 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2020-01-30	24 328 334,00	0,00	252 760,00	24 075 574,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-10-30	14 315 436,00	0,00	185 944,00	14 129 492,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2022-04-30	27 970 491,00	0,00	0,00	27 970 491,00
Summa			91 618 261,00	0,00	970 704,00	90 647 557,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 970 704 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 970 704 kr årligen. Resterande skuld 85 794 037 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Lånet som omsattes 2019-12-30 bands om på 5 år, ränta 0,98%.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020. Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	157 504	158 513
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	137 415	51 561
Upplupna kostnader Tekniska Verken	222 882	245 403
Upplupna revisionsarvoden	22 500	10 250
Upplupen kostnad obligatorisk ventilationskontroll	80 437	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 414	97 396
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	725 205	533 876
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 368 357	1 096 999

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	121 370 000	121 370 000

Not Eventualförpliktelser

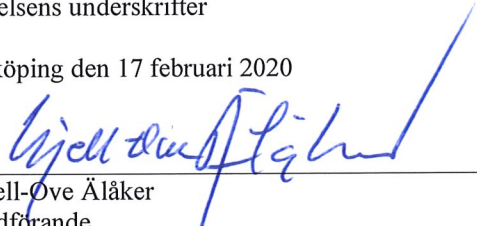
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

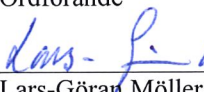
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Linköping den 17 februari 2020


Kjell-Ove Äläker
Ordförande

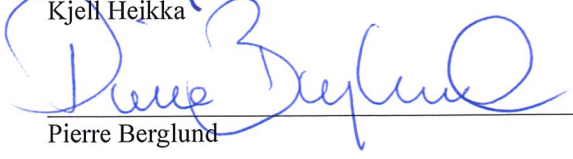

Lars-Göran Möller


Ewa Nordensten


Kjell Ernemar


Kjell Heikka



Sven-Erik Hallbeck


Pierre Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/2 2020

Grant Thornton Sweden AB


Auktoriserad revisor
Maria Johansson


Roland Wikström
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Stångåpromenaden
Org.nr. 716402-8123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Stångåpromenaden. för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 augusti 2019 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping den 26 februari 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RB Brf Stångåpromenaden, organisationsnummer 716402-8123

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RB Brf Stångåpromenaden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 10/3 2020

Roland Wikström

Roland Wikström
Föreningsrevisor

Förslag till styrelse för BRF Stångåpromenaden 2020-2021

Ordinarie:

Kjell-Ove Äläker	omval 2år
Kjell Heikka	omval 2år
Kjell Ernemar	omval 2år
Lars-Göran Möller	1år kvar
Ewa Nordensten	1år kvar
Sven Erik Hallbeck	1år kvar

Suppleanter:

Eva Kokkonen	omval 2år
Linda Karlsten	nyval 2år
Paul Lidgard	nyval 1år

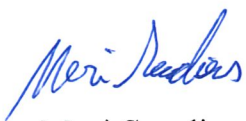
Revisorer:

Roland Wikström	revisor omval 1år
Stefan Brynolfsson	revisorssuppleant nyval 1år

Trivselkommité:

Meri Sundius	omval 1år
Ewa Modig Ernemar	omval 1år
Inger Allert	nyval 1år

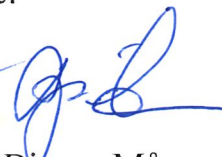
Valberedningen ställer sina platser till förfogande.



Meri Sundius



Kerstin Pettersson



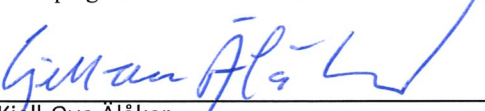
Bjarne Månsson

Budget 2020

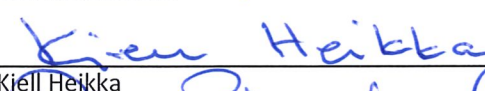
Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020
3010	Hysesintäkter, bostäder	41 400	41 000	27 000	41 000
3013	Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	72 000	72 000	81 000	81 000
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	440 700	439 000	442 000	442 000
3017	Hysesintäkter P-platser, ej momsregistrerade	24 000	19 000	24 000	24 000
3020	Årsavgifter, bostäder	8 043 109	8 043 000	8 043 000	8 043 000
3023	Årsavgifter, lokaler, ej momsregistrerade	343 088	344 000	347 000	350 000
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		8 964 297	8 958 000	8 964 000	8 981 000
HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL		-7 016	0	-12 000	-12 000
3122	Debiterade elavgifter ej moms	466	0	303 000	303 000
ÖVRIGA AVGIFTER		466	0	303 000	303 000
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		148 295	29 000	568 000	75 000
SUMMA INTÄKTER		9 106 042	8 987 000	9 823 000	9 347 000
REPARATIONER		-651 191	-1 000 000	-1 250 000	-1 000 000
UNDERHÅLL		-83 558	-500 000	-125 000	-600 000
FASTIGHETSSKATT		-225 153	-239 000	-244 000	-250 000
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-778 974	-747 000	-750 000	-770 000
4117	Rabatt/återbäring från RB	15 875	16 000	14 000	14 000
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-12 738	-5 000	-5 000	-5 000
4140	Obligatoriska besiktningkostnader	-62 346	-10 000	-10 000	-10 000
4191	Snö- och halkbekämpning	0	-25 000	-20 000	-25 000
4610	Fastighetsel	-496 596	-300 000	-708 000	-729 000
4620	Uppvärmning	-883 626	-912 000	-860 000	-885 000
4630	Vatten	-247 995	-258 000	-243 000	-250 000
4640	Sophämtning	-155 059	-165 000	-166 000	-171 000
4710	Fastighetsförsäkring	-94 793	-103 000	-114 000	-125 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-269 393	-323 000	-300 000	-332 000
5460	Förbrukningsmaterial	-69 279	-20 000	-10 000	-20 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-374 025	-379 000	-376 000	-387 000
DRIFTSKOSTNADER		-3 428 948	-3 231 000	-3 548 000	-3 695 000
6420	Revisionsarvode	-11 939	-12 000	-12 000	-12 000
6590	Övriga externa tjänster	-129 150	-150 000	-150 000	-150 000
ÖVRIGA KOSTNADER		-141 089	-162 000	-162 000	-162 000
PERSONALKOSTNADER		-138 858	-134 000	-134 000	-138 000
7821	Avskrivningar på byggnader	-1 249 937	-1 250 000	-1 250 000	-1 250 000
7833	Avskrivningar på installationer	-17 247	-103 000	-110 000	-110 000
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-1 267 184	-1 353 000	-1 360 000	-1 360 000
SUMMA KOSTNADER		-5 935 982	-6 619 000	-6 823 000	-7 205 000
Rörelseresultat		3 170 060	2 368 000	3 000 000	2 142 000

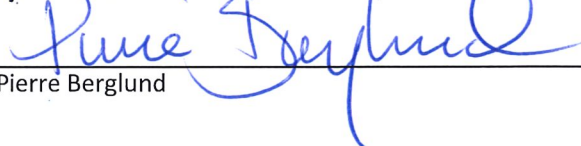
Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020
8251	Ränteintäkter från långfristiga fordringar	18 432	15 000	18 000	18 000
8312	Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	10 984	7 000	6 000	6 000
	RÄNTEINTÄKTER	29 416	22 000	24 000	24 000
8410	Räntekostnader för långfristiga skulder	-1 497 409	-1 376 000	-1 376 000	-1 228 000
	RÄNTEKOSTNADER	-1 497 409	-1 376 000	-1 376 000	-1 228 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-1 467 993	-1 354 000	-1 352 000	-1 204 000
	Resultat efter finansiella poster	1 702 066	1 014 000	1 648 000	938 000
2072	Årets avsättn underhållsfond	-975 000	-975 000	-975 000	-975 000
2073	Disp.ur underh.fond/yttrre fond	83 558	500 000	125 000	600 000
	Underhållsfond	-891 442	-475 000	-850 000	-375 000
	Underhållsfond	-891 442	-475 000	-850 000	-375 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	810 624	539 000	798 000	563 000

Linköping den 28 oktober 2019

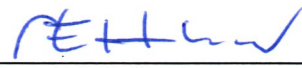

Kjell-Ove Alåker



Ewa Nordensten


Kjell Heikka


Pierre Berglund


Lars-Göran Möller


Sven-Erik Hallbeck


Kjell Ernemar

RB BRF Stångåpromenaden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stångåpromenaden i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

