
Årsredovisning

1/1 2019 - 31/12 2020

BRF STALLHAGEN 1
UMEÅ
Org nr 769609-9931



Ordföranden har ordet;

År 2020 kommer vi aldrig att glömma på grund av Covid-19, vi längtar alla tills vi får vaccinera oss, att det ska bli fritt att röra sig, att krama barn och barnbarn, att gå på ett spinning-pass på gymmet, att få gå ut och äta tillsammans med vänner och bekanta, att resa mm, men vi får än så länge tvätta händerna, hålla avstånd, hålla ut och rätta oss efter Folkhälsomyndighetens råd och anvisningar.

Tiden rusar i väg med en väldig fart, jag kan konstatera att nu i början av mars 2021 är det många av oss som bott här i 16 år och det är ju en lång tid av ens liv, fortfarande är det samma ägare till 28 av de 44 bostadsrätterna. Under året har tre lägenheter bytt ägare och vi hälsar dom nyinflyttade välkomna till oss.

Som alla märkt så har vi kunnat sänka avgiften från och med första januari i år och det är ju positivt för oss alla.

Det som kommer att märkas i sommar är utbytet av trä-staketet längs Brogatan till ett nytt staket lika det som sitter runt det nya seniorboendet på Berghem. Det blir Umeå Entreprenad som kommer att utföra uppdraget. Sen har vi ett mindre projekt som att renovera våra parksoffor, det påbörjades i höstas och kommer att slutföras under våren av frivilliga från föreningen.

Styrelsen hoppas också få årsmötets godkännande så vi i garaget kan förbereda för och byta motorvärmarruttagen till sådana för Plug-In Hybridbilar med maximalt eluttag på 11 kWh.

Gå gärna in på; www.stallhagen1.se och se om det saknas något eller om något behöver kompletteras som skulle vara av intresse för boende och eventuella framtida köpare.

Styrelsen har ju även i år efter bästa förmåga skött det mesta av ”förvaltningsuppgifterna”. ***Men det praktiska arbetet i föreningen hade inte fungerat utan all den goda hjälpen från Er boende som sköter hemsidan, blommor, rabatter, sopar, skottar snö, sandar, målar, ställer upp med transporter, fixar åt grannar och i övrigt håller allmänt god ordning runt omkring oss. På så sätt håller vi tillsammans ner vår månadsavgift på en låg nivå.***

Från medlemmar och från hela styrelsen vill vi **TACKA** alla som ställer upp med olika göromål i smått och stort för föreningen och för att medlemmarna ska trivas och känna sig trygga.

Avslutningsvis vill jag också tacka alla i styrelsen, Jocke på Riksbyggen, internrevisorn och valberedningen för deras insatser under 2020.

Till sist hoppas jag att många har fått eller kommer att få vaccinet mot Covid-19 så vi kan ses i garaget till årsmötet ***måndagen den 26 april 2021 kl. 19.00.*** Kom varmt klädda ta gärna med stol eller rullator att sitta på. Vi får stå eller sitta med 1,5 m lucka och stöka undan årsmötet snabbt, så läs på handlingarna före mötet. Jag hoppas på bra uppslutning från er och att vi ses i garaget. Kom bara om ni känner er friska, vid utebliven närvaro lämna gärna fullmakt till en granne. Fikat får vi ta vid ett senare tillfälle, kanske kan vi slå på stort vid vårens städdag.

Bengt Rudolfsson, ordförande

Dagordning (enligt § 19)
vid årsstämma brf Stallhagen 1, 2021-04-26

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
 - 16a. ladd-stolpar garage
 - 16b. Staket efter Brogatan
 - 16c. Sandlåda
17. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stallhagen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-07

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 147%.

I resultatet ingår avskrivningar med 624 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 041 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sporren 1 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 44 lägenheter samt 1 garagebyggnad med 44 kallgarageplatser. Föreningen delar dessutom 8 parkeringsplatser med motorvärmare med Stallhagen 2. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Brogatan 42 och 44, 903 23 Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Gräsklippning utförts av Samhall AB och trappstädning har skötts av COOR. Fastighetsskötseln i övrigt har föreningens medlemmar själva tagit hand om.

Ny energideklaration utfördes i maj 2019 och visar på en mycket låg energiförbrukning. För både Brogatan 42 och 44 är primärenergitalet 78 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 8 742 m²

Total bostadsarea 3 940 m²

Årets taxeringsvärde 78 401 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 401 000 kr

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

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

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 60 tkr och planerat underhåll för 209 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 162 tkr. Underhållsplanen saknar uppgift om rekommenderade avsättningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2019	Cirkulationspump

Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	29 263	Målning av träfasad
Installationer	179 401	Rensning ventilationskanaler

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Rudolfsson	Ordförande	
Julia Lindberg	Sekreterare	
Bert-Ove Karlsson	Vice ordförande	
Stefan Lindahl	Ledamot	
Henrik Olofsson	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Fällman	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Åström Revata AB	Auktoriserad revisor	
Deanna Sterner	Förtroendevald revisor	

Valberedning

Ernst Forsberg (Sammanställande)
Margareta Gustafsson
Ronny Jonsson

Mandat t.o.m ordinarie stämma

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 68 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den sänktes med 5,9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 10,0 % från och med 2021-01-01.

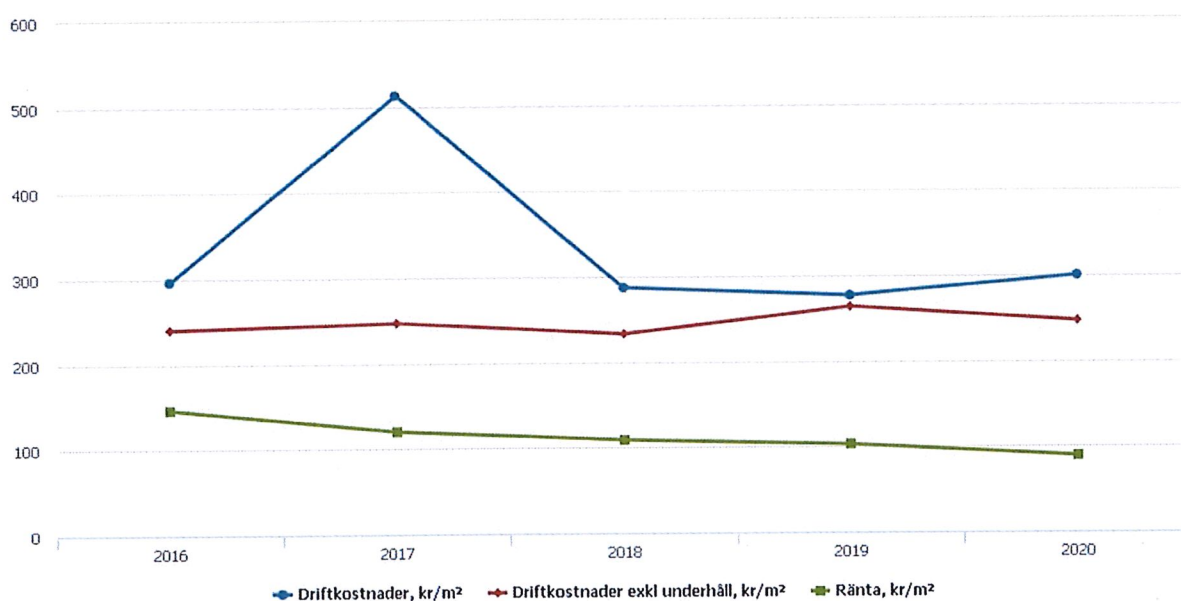
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

L

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 726	2 827	2 828	2 828	2 815
Resultat efter finansiella poster	417	551	485	-429	313
Resultat exklusive avskrivningar	1 041	1 175	1 109	196	937
Soliditet %	60	59	58	57	56
Driftkostnader, kr/m ²	300	277	287	513	296
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	247	264	233	247	240
Ränta, kr/m ²	89	103	109	120	146
Lån, kr/m ²	6 404	6 582	6 950	7 127	7 357



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	33 825 000	0	0	1 656 091	2 531 191	551 148
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					551 148	-551 148
Reservering underhållsfond				162 384	-162 384	
Ianspråktagande av underhållsfond				-208 664	208 664	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						416 565
Vid årets slut	33 825 000	0	0	1 609 811	3 128 619	416 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 082 339
Årets resultat	416 565
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-162 384
Årets ianspråktagande av underhållsfond	208 664
Summa	3 545 184

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 545 184**

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

L

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 726 141	2 826 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 372	2 045
Summa rörelseintäkter		2 733 513	2 828 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 182 792	-1 090 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 725	-115 354
Personalkostnader	Not 6	-45 782	-46 922
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-624 250	-624 250
Summa rörelsekostnader		-1 969 548	-1 876 920
Rörelseresultat		763 965	952 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 430	3 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-349 830	-404 838
Summa finansiella poster		-347 400	-400 855
Resultat efter finansiella poster		416 565	551 148
Årets resultat		416 565	551 148

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	62 966 750	63 591 000
Summa materiella anläggningstillgångar		62 966 750	63 591 000
Summa anläggningstillgångar		62 966 750	63 591 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	146 689	141 248
Summa kortfristiga fordringar		146 689	141 248
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 557 316	1 293 104
Summa kassa och bank		1 557 316	1 293 104
Summa omsättningstillgångar		1 704 005	1 434 352
Summa tillgångar		64 670 755	65 025 352

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 825 000	33 825 000	
Fond för yttre underhåll	1 609 811	1 656 091	
Summa bundet eget kapital	35 434 811	35 481 091	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 128 619	2 531 191	
Årets resultat	416 565	551 148	
Summa fritt eget kapital	3 545 184	3 082 339	
Summa eget kapital	38 979 995	38 563 430	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 531 300	25 231 300
Summa långfristiga skulder		24 531 300	25 231 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	700 000	700 000
Leverantörsskulder	Not 14	28 917	25 657
Skatteskulder	Not 15	64 367	63 392
Övriga skulder	Not 16	89 303	85 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	276 873	355 870
Summa kortfristiga skulder		1 159 459	1 230 621
Summa eget kapital och skulder		64 670 755	65 025 352

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. Ränta 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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 446 716	2 600 028
Hyror, garage	264 000	211 900
Hyror, p-platser	15 425	14 950
Summa nettoomsättning	2 726 141	2 826 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	4 968	1 628
Fakturerade kostnader	350	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-3
Övriga rörelseintäkter	2 062	420
Summa övriga rörelseintäkter	7 372	2 045

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-208 664	-48 892
Reparationer	-60 356	-68 103
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 886	-78 598
Försäkringspremier	-42 802	-41 018
Kabel- och digital-TV	-103 276	-99 652
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 646	0
Serviceavtal	-11 325	-11 136
Obligatoriska besiktningar	-26 449	-26 831
Snö- och halkbekämpning	-53 203	-59 482
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 750
Förbrukningsinventarier	-28 434	-43 858
Fordons- och maskinkostnader	-586	-428
Vatten	-125 025	-134 052
Fastighetsel	-71 778	-97 100
Uppvärmning	-209 297	-235 248
Sophantering och återvinning	-51 807	-52 737
Förvaltningsarvode drift	-95 256	-89 510
Summa driftskostnader	-1 182 792	-1 090 394

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-60 917	-60 669
IT-kostnader	-2 603	-2 288
Arvode, yrkesrevisorer	-15 541	-15 822
Övriga förvaltningskostnader	-4 688	-12 131
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 441	-1 628
Representation	-8 885	-11 289
Kontorsmateriel	-989	-1 305
Telefon och porto	-5 123	-5 235
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-10 314	-4 988
Summa övriga externa kostnader	-116 725	-115 354

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-14 000	-14 000
Sammanträdesarvoden	-25 000	-24 500
Sociala kostnader	-6 782	-8 422
Summa personalkostnader	-45 782	-46 922

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-624 250	-624 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-624 250	-624 250

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 417	3 983
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 430	3 983

L

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-349 741	-404 747
Övriga räntekostnader	-89	-91
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-349 830	-404 838

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 425 000	62 425 000
Mark	10 100 000	10 100 000
	72 525 000	72 525 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 525 000	72 525 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 934 000	-8 309 750
	-8 934 000	-8 309 750

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-624 250	-624 250
	-624 250	-624 250

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 558 250	-8 934 000
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	62 966 750	63 591 000
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	52 866 750	53 491 000
Mark	10 100 000	10 100 000

Taxeringsvärden

Bostäder	76 600 000	76 600 000
Lokaler	1 801 000	1 801 000

Totalt taxeringsvärde

	78 401 000	78 401 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	54 128 000	54 128 000
--	------------	------------

varav mark

	24 273 000	24 273 000
--	------------	------------

L

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 578	3 439
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 417	14 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 105	16 028
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 832	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 757	107 407
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 689	141 248

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	4 600	1 000
Bankmedel	808 202	805 784
Företagskonto	19 665	19 665
Transaktionskonto	724 849	466 654
Summa kassa och bank	1 557 316	1 293 104

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	25 231 300	25 931 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 531 300	25 231 300

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2020-03-30	8 287 500,00	-8 287 500,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2021-12-01	7 468 800,00	0,00	0,00	7 468 800,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2023-10-30	4 325 000,00	0,00	700 000,00	3 625 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-06-30	0,00	2 287 500,00	0,00	2 287 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-03-31	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2021-01-30	5 850 000,00	0,00	0,00	5 850 000,00
Summa			25 931 300,00	0,00	700 000,00	25 231 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld

L

Not 14 Leverantörsskulder	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	28 917	25 657
Summa leverantörsskulder	28 917	25 657

Not 15 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	64 367	63 392
Summa skatteskulder	64 367	63 392

Not 16 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	84 700	84 700
Mottagna depositioner	4 600	1 000
Skuld sociala avgifter och skatter	3	2
Summa övriga skulder	89 303	85 702

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 213	15 213
Upplupna driftskostnader	19 339	29 526
Upplupna elkostnader	6 630	8 813
Upplupna värmekostnader	25 955	30 222
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 093
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	51 373
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 736	213 630
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 873	355 870

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 900 000	38 900 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

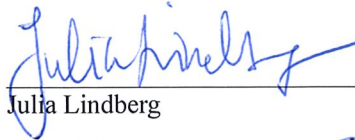
Styrelsens underskrifter

Umeå 24/3 -21

Ort och datum



Bengt Rudolfsson



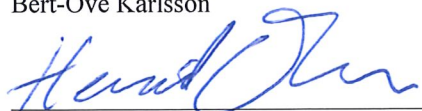
Julia Lindberg



Bert-Ove Karlsson



Stefan Lindahl



Henrik Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 april 2021



Helena Åström
Auktoriserad revisor
Revata AB



Deanna Sterner
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stallhagen 1, org.nr 769609-9931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stallhagen 1 för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Stallhagen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den 8 april 2024



Helena Åström
Auktoriserad revisor



Deanna Sterner
Förtroendevald revisor

Möteteknisk

Ordlista

- **Avslag** = Man säger nej till ett förslag som lagts fram, en motion, mm.
- **Beslut** = Det som man har bestämt att göra.
- **Bifall** = Man säger ja till ett förslag som lagts fram, en motion mm.
- **Bordläggning** = Man föreslår att beslut i frågan skjuts på framtiden, Ingenting får göras i sakfrågan.
- **Dagordning** = Vad som ska tas upp på mötet.
- **Enkel Majoritet** = Mera än 50 procent röstar på ett förslag.
- **Försöksvotering** = Prov röstning som sker via acklamation, Ordföranden bedömer vilket förslag som får mest ja rop.
- **Förtroendeuppdrag** = Syssla som en person blir utsedd att göra för en förening
- **Huvudförslag** = Det ursprungliga förslaget. Eller det förslag som stötts av flest i debatten.
- **Justerare** = Person som ska kontrollera att det skrivna protokollet överensstämmer med vad som beslutades/ diskuterades på mötet.
- **Kallelse** = Meddelande om när och var ett möte/sammanträde ska hållas.
- **Kontraposition** = Motförslag vid omröstning.
- **Kvalificerad Majoritet** = Mera än två tredjedelar röstar på ett förslag.
- **Möte/ sammanträde** = Sammankomst där vissa förutbestämda frågor diskuteras.
- **Nominera** = Föreslå en person till ett förtroendeuppdrag.
- **Ordningsfråga** = Fråga som bryter alla övriga ordningar på mötet. Skall alltid behandlas direkt. Ex: när man vill avbryta en debatt som pågått länge
- **Parentation** = Tyst minut för medlemmar som avlidit under året. Påbörjas med klubbslag av mötesordförande och avslutas med klubbslag, Alla står upp
- **Propositionsordning** = Den ordning som förslagen till ett beslut i en fråga kommer att ställas mot varandra, när man har flera förslag.
- **Protokoll** = Skriftlig dokumentation av ett möte. Beslut eller diskussion.
- **Protokollsutdrag** = Särskild utskrift från protokoll som bara rör vissa frågor som behandlades på mötet.
- **Remiss** = Fråga läggs över på en grupp att utreda och återkomma med förslag till senare möte.
- **Reservation** = Då man inte kan stå bakom ett beslut utan vill anföra en avvikande mening till protokollet.
- **Streck** = Begäran om avslutande av en debatt. Ordförande frågar om det är någon som vill anmäla sig på talarlistan innan streck dras.
- **Styrelse** = Medlemmar med förtroendeuppdrag att mellan årsstämmor sköta föreningen. Löpande drift.
- **Suppleant** = Medlem som blir vald att ersätta någon styrelsemedlem vi frånvaro på möten.
- **Talarlista** = Lista på de som vill ha ordet på ett möte. Listan förs av ordföranden med hjälp av sekreteraren
- **Tidsbegränsning** = Man beslutar om en max tid för varje talare. Görs när man förväntar sig många inlägg i debatten.
- **Votering** = Röstning
- **Yrkande** = Begäran om att ett vist förslag skall tas upp för beslut
- **Återremiss** = Frågan går tillbaka till förslagsställaren, för vidare utredning enligt mötets beslut.