
Årsredovisning

1/1 2018 - 31/12 2018

BRF STALLHAGEN 1
UMEÅ

Org nr 769609-9931



Ordföranden har ordet;

Verksamhetsåret 2018 har varit ett hyfsat lugnt år sett ur föreningens perspektiv

Under 2018 har 2 lägenheter bytt ägare, men fortfarande har 30 av 44 lägenheter samma ägare som vid första inflyttningen 2005. Jag tror och hoppas ändå att alla senare inflyttade känner sig lika hemma som vi som bott här sen 2005. Vi har ju, enligt vad jag hört från många utifrån, en fantastiskt fin förening med bra sammanhållning med bra uppslutning på städdagarna, årsstämman och till advent, runt granen som vuxit på sig bra på 2 år.

Styrelsen har under året arbetat med GDPR som bland annat föranlett oss att skaffa ett brand- och stöldsäkert skåp för protokoll mm, byte av torkskåp och torktumlare i tvättstugan, garageregler, påbörjande av förfrågan för och installation av ny belysning i garaget och på vindskontoren som dessutom fixades i slutet av 2018 och början 2019.

Lars-Åke har utanför styrelsen men med vårt godkännande fortsatt med utvecklingen av hemsidan, så gå gärna i på; www.stallhagen1.se och se om det saknas något som skulle vara av intresse för boende och eventuella framtida köpare.

På utsidan av våra hus satte stormen i höstas sina spår i våra tre gamla popplar som efter några turer blev ordentligt friserade för att motstå kommande stormar och inte tappa så mycket grenar. Det blir intressant att se hur popplarna kommer att utvecklas när dom börjar växa i vår.

Styrelsen har efter bästa förmåga även 2018 skött de mesta av "förvaltningsuppgifterna", **men det praktiska arbetet i föreningen hade inte heller i år fungerat utan all den goda hjälpen från Er boende som sköter hemsidan, blommor, rabatter, sopar, skottar snö, sandar, målar, byter lampor (även om lampbyten har minskat betydligt i omfattning), ställer upp med transporter, "småfixar" och håller allmänt god ordning runt omkring oss!**

Som boende i föreningen välkomnar vi i styrelsen att ni kommer med förslag och idéer om vad styrelsen ska ta sig an utöver de ordinarie styrelsefrågorna för att utveckla föreningen på ett positivt sätt.

För hela styrelsens räkning vill jag rikta ett stort **TACK** till alla som ställer upp med olika göromål i smått och stort för att föreningen ska fungera på ett bra och trivsamt sätt. Ingen insats är för liten. Alla insatser är viktiga för föreningens trivsel och ekonomi.

Avslutningsvis vill jag också tacka alla i styrelsen, Jocke på Riksbyggen, internrevisorn och valberedningen för deras insatser under 2018.

Till sist vill jag hälsa alla medlemmar välkomna till årsmötet måndagen den 29 april 2018 kl. 19.00 på Nolia. För er som har svårt att ta er dit försök fixa biltransport med någon boende till och från Nolia och ni som kör kolla om någon vill åka med!

Bengt Rudolfsson, ordförande

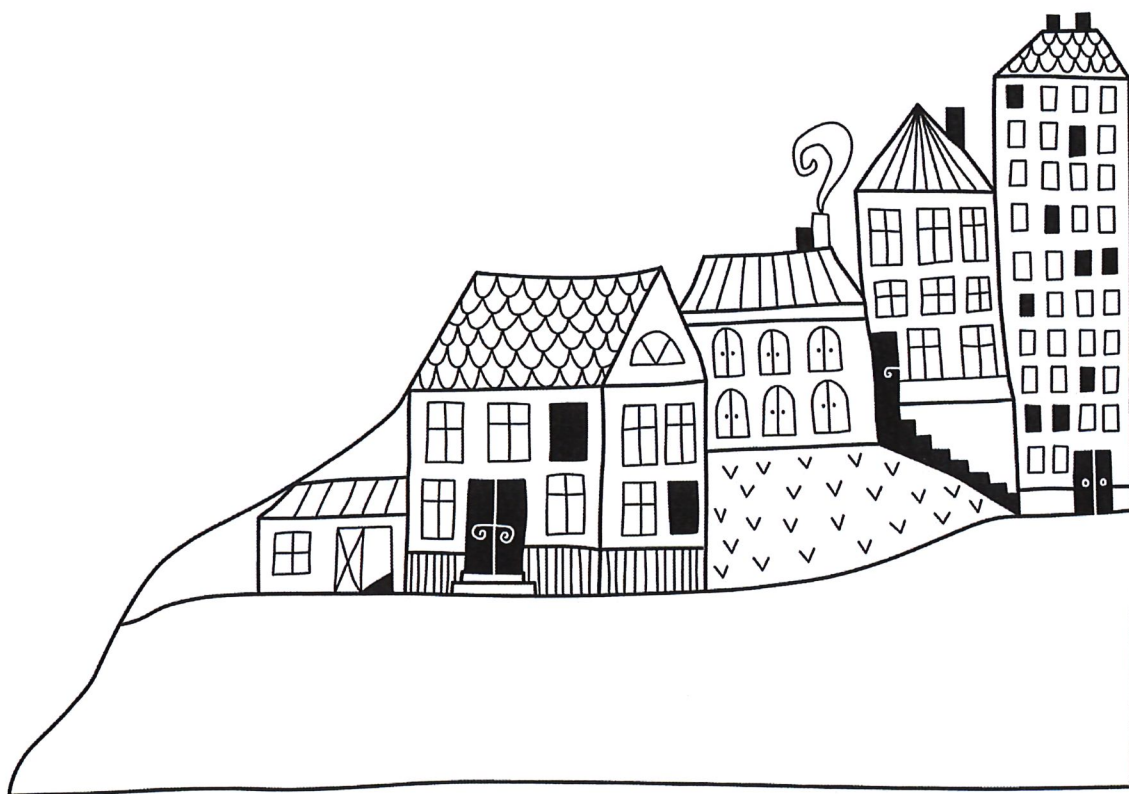
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Dagordning (enligt § 19)
vid årsstämma brf Stallhagen 1, 2019-04-29

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. Styrelsens förslag till nya stadgar
 - 16b. Motion: Uppsnyggning av den södra invändiga garagegaveln
17. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stallhagen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2003-09-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-21.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftskostnader och att räntekostnaderna minskat jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105 % till 140 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 624 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 109 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 st kallgarageplatser. Föreningen delar dessutom 8 parkeringsplatser med motorvärmare med Stallhagen 2. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Brogatan 42 och 44 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten.

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

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	42	1	44

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
44	8

Total tomtarea	8 742 m ²
Total bostadsarea	3 940 m ²
Årets taxeringsvärde	67 261 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 261 000 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 Lerstena 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 35 839 och planerat underhåll för 211 906. 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 153 tkr. Underhållsplanen saknar uppgift om rekommenderade avsättningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Gemensamma utrymmen	2017	Tvättstuga
Installationer	2017	Trapphus
Hus kropp utvändigt	2017	Blästring och målning av garage
Markytor vid entréer och lekpark	2017	Plattläggning, granit kantsten

Årets utförda underhåll	Belopp	Kommentar
Beskrivning		
Gemensamma utrymmen	62 502 kr	Tvättstuga
Installationer	33 159 kr	Ventilation
Markytor	18 125 kr	Målning av p-platser
Garage och p-platser	98 120 kr	Belysning garage & utvändigt

Planerat underhåll	År 2019	Kommentar
Hus kropp		Förråd belysning
Markytor		Yttre belysning
Garage och p-platser		Gavelvägg

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	2019
Elisabet Isaksson	Sekreterare	2019
Bert-Ove Karlsson	Vice ordförande	2020
Stefan Lindahl	Ledamot	2020
Birgitta Bäckström	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Karmehag	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Gustafsson
Ernst Forsberg (sammankallande)
Ronny Jonsson

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 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2016-01-01 då den sänktes med 8,96 %.

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

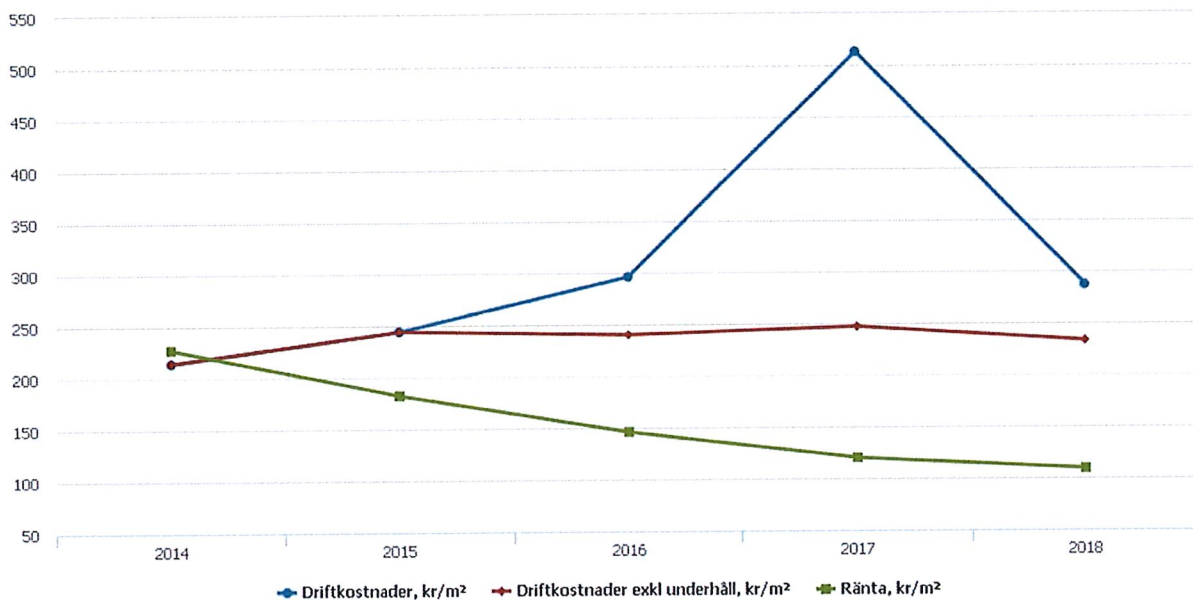
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

L

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 828	2 828	2 815	3 071	3 067
Resultat efter finansiella poster	485	-429	313	590	542
Årets resultat	485	-429	313	590	542
Resultat exklusive avskrivningar	1 109	196	937	1 214	1 166
Soliditet %	58	57	56	55	54
Likviditet %	140	105	307	303	275
Driftkostnader, kr/m ²	287	513	296	244	214
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	233	247	240	244	214
Ränta, kr/m ²	109	120	146	182	227
Underhållsfond, kr/m ²	341	355	582	599	487
Lån, kr/m ²	6 950	7 127	7 357	7 612	7 765



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

h

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 825 000	0	0	1 400 398	2 730 604	-428 562
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-428 562	428 562
Reservering underhållsfond				153 321	-153 321	
Ianspråktagande av underhållsfond				-211 120	211 120	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						484 842
Vid årets slut	33 825 000	0	0	1 342 599	2 359 841	484 842

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 302 042
Årets resultat	484 842
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-153 321
Årets ianspråktagande av underhållsfond	211 120
Summa	2 844 683

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-200 000
Att balansera i ny räkning	2 644 683

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 827 528	2 828 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 282	1 751
Summa rörelseintäkter		2 837 810	2 830 073
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 131 888	-2 019 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 033	-99 878
Personalkostnader	Not 6	-45 674	-45 101
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-624 250	-624 250
Summa rörelsekostnader		-1 927 844	-2 789 225
Rörelseresultat		909 965	40 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 950	3 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-428 074	-473 389
Summa finansiella poster		-425 123	-469 411
Resultat efter finansiella poster		484 842	-428 562
Årets resultat		484 842	-428 562

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	64 215 250	64 839 500
Summa materiella anläggningstillgångar		64 215 250	64 839 500
Summa anläggningstillgångar		64 215 250	64 839 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	50	1 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	132 862	117 019
Summa kortfristiga fordringar		132 912	118 139
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 543 760	1 276 291
Summa kassa och bank		1 543 760	1 276 291
Summa omsättningstillgångar		1 676 672	1 394 430
Summa tillgångar		65 891 922	66 233 930

L

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 825 000	33 825 000	
Fond för yttre underhåll	1 342 599	1 400 398	
Summa bundet eget kapital	35 167 599	35 225 398	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 359 841	2 730 604	
Årets resultat	484 842	-428 562	
Summa fritt eget kapital	2 844 683	2 302 042	
Summa eget kapital	38 012 282	37 527 440	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 681 300	27 381 300
Summa långfristiga skulder		26 681 300	27 381 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	700 000	700 000
Leverantörsskulder	Not 15	125 992	96 137
Skatteskulder	Not 16	74 703	73 733
Övriga skulder	Not 17	87 101	89 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	210 544	365 894
Summa kortfristiga skulder		1 198 340	1 325 189
Summa eget kapital och skulder		65 891 922	66 233 930

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 600 028	2 600 097
Hyror, garage	212 800	214 300
Hyror, p-platser	14 700	13 175
Elavgifter	0	750
Summa nettoomsättning	2 827 528	2 828 322

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar (pant och överlåtelseavgifter)	10 179	1 568
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-67
Övriga rörelseintäkter	100	250
Summa övriga rörelseintäkter	10 282	1 751

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-211 906	-1 045 643
Reparationer	-35 839	-64 583
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 968	-74 031
Försäkringspremier	-38 262	-37 042
Kabel- och digital-TV	-102 307	-110 646
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 653	-2 776
Serviceavtal	-10 866	-10 854
Obligatoriska besiktningar	-25 736	-28 042
Bevakningskostnader (brandvägg)	-7 500	0
Snö- och halkbekämpning	-46 284	-54 933
Drift och förbrukning, övrigt	-462	0
Förbrukningsinventarier	-28 566	-30 618
Fordons- och maskinkostnader	-319	0
Vatten	-84 019	-110 695
Fastighetsel	-108 856	-89 318
Uppvärmning	-228 683	-224 914
Sophantering och återvinning	-34 462	-64 470
Förvaltningsarvode drift (städning och trädgårdsskötsel)	-83 201	-71 430
Summa driftkostnader	-1 131 888	-2 019 995

L

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 154	-52 663
IT-kostnader	-15 113	-4 593
Arvode, yrkesrevisorer	-14 604	-15 833
Övriga förvaltningskostnader	-5 660	-6 983
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 161	-1 568
Representation	-8 172	-8 955
Kontorsmateriel	-1 452	-2 935
Telefon och porto	-4 853	-5 434
Bankkostnader	-1 550	-139
Övriga externa kostnader	-10 314	-775
Summa övriga externa kostnader	-126 033	-99 878

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-13 000	-13 000
Sammanträdesarvoden	-24 000	-24 000
Övriga personalkostnader	-625	0
Sociala kostnader	-8 049	-8 101
Summa personalkostnader	-45 674	-45 101

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
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 poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 950	3 979
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 950	3 979

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-427 948	-473 389
Övriga räntekostnader	-126	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-428 074	-473 389

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 685 500	-7 061 250
	- 7 685 500	- 7 061 250
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-624 250	-624 250
	- 624 250	- 624 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 309 750	- 7 685 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 215 250	65 839 500
Varav		
Byggnader	54 115 250	55 739 500
Mark	10 100 000	10 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	1 661 000	1 661 000
Totalt taxeringsvärde	67 261 000	67 261 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 107 000</i>	<i>51 107 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 154 000</i>	<i>16 154 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	1 120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	1 120

L

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	455	0
Förutbetalda försäkringspremier	3 192	3 143
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 765	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 737	13 712
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	108
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 713	100 057
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 862	117 019

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 400	3 400
Bankmedel	1 291 801	788 851
Företagskonto	19 665	19 665
Transaktionskonto	229 894	464 375
Summa kassa och bank	1 543 760	1 276 291

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	27 381 300	28 081 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 681 300	27 381 300

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,13%	2019-09-30	6 475 000,00	0,00	700 000,00	5 775 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2020-03-30	8 287 500,00	0,00	0,00	8 287 500,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2021-01-30	5 850 000,00	0,00	0,00	5 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2021-12-01	7 468 800,00	0,00	0,00	7 468 800,00
Summa			28 081 300,00	0,00	700 000,00	27 381 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden ska betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörskulder	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	125 992	96 137
Summa leverantörskulder	125 992	96 137

Not 16 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	74 703	73 733
Summa skatteskulder	74 703	73 733

Not 17 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	84 700	84 700
Mottagna depositioner	2 400	3 400
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 325
Summa övriga skulder	87 101	89 425

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	15 213	15 000
Upplupna driftskostnader	33 119	31 954
Upplupna elkostnader	10 682	8 564
Upplupna vattenavgifter	25 373	27 662
Upplupna värmekostnader	31 660	31 083
Upplupna kostnader för renhållning	13 861	12 566
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 776
Beräknat förvaltningsarvode	0	9 028
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 636	227 261
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 544	365 894

Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	38 900 000	38 900 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

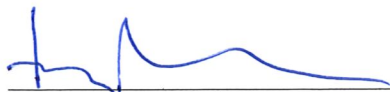
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

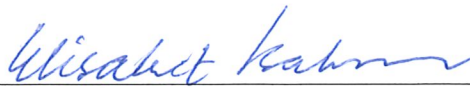
Styrelsens underskrifter

Umeå 25/3 -19

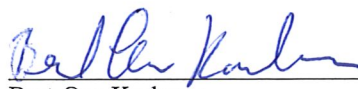
Ort och datum



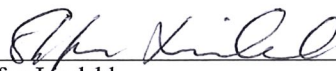
Bengt Rudolfsson



Elisabet Isaksson



Bert-Ove Karlsson




Stefan Lindahl

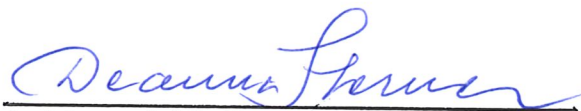


Birgitta Bäckström

Min revisionsberättelse har lämnats 17 april 2019



Auktoriserad revisor Revata AB
Helena Åström



Internrevisor
Deanna Sterner

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 2018.

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd 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.

Det registrerade revisionsbolagets/Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Den icke-kvalificerade¹ 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 år räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd 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.

Revisorers 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/godkände 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/godkände 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 17 april 2019



Helena Åström
Auktoriserad revisor



Deanna Sterner
Förtroendevald revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Mötesteknisk

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** = Provsröstning 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 vid 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 visst förslag skall tas upp för beslut
- **Återremiss** = Frågan går tillbaka till förslagsställaren, för vidare utredning enligt mötets beslut.