

**ÅRS
REDO
VISNING**

Brf Stallhagen 2

2018

Org. Nr. 769610-9375



Spara din årsredovisning!

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

Ordförande har ordet.....

För hela styrelsens räkning vill jag rikta ett varmt tack till er alla som engagerar sig i föreningens verksamhet. Alla insatser från boende, stora som små, har betydelse för föreningens trivsel och ekonomi och ökar delaktigheten. Trädgårdsgruppen som sköter krukor och rabatter, har kompletterats med en gårdsgrupp som sköter det mesta av "vaktmästaruppgifterna" och håller allmän god ordning.

De traditionsenliga städdagarna höst och vår genomfördes med bra uppslutning och väl utfört arbete. Första advent arrangerades en mycket uppskattad och trevlig glöggfest i garaget. En trivselaktivitet som kommit för att stanna.

Styrelsen tar gärna emot förslag och idéer på aktiviteter som stärker vår gemenskap och sammanhållning. Egna initiativ på aktiviteter och genomförande är också uppskattade.

Styrelsens målsättning är att öka insyn och delaktighet och ge medlemmarna möjlighet att följa styrelsearbetet genom att anslå protokollen på anslagstavla och hemsida.

Aktivitetsplanen, som ni hittar på hemsidan, ger en inblick i planerade och pågående arbeten och dess status.

Översyn av tvättstugan med nytt och större torkskåp, byte av förbrukad pump/ventil i garaget, platsättning vid sandlådan och ett påbörjat arbete att ansa och föryngrå vår trädgård är några exempel på genomförda aktiviteter.

Den genomgång av ventilationsanläggningen som påbörjades 2017 har fortgått även under 2018. Vid ett informationsmöte den 11 februari 2019 presenterade de slutsatser som framkommit samt ett förslag till lösning. Arbetet som kommer att ha högsta prioritet innebär ett tidigareläggande av underhållet av anläggningen som medför att vi byter ventilationsystem.

Boendeavgiften är oförändrad då vi fortsätter att gynnas av det låga ränteläget. Resultatet i år är lägre som en följd av allmän kostnadsutveckling tillsammans med nedlagda kostnader för markarbeten vid lekplatsen och i trädgården, investeringar i värmesystemet i garaget samt installationen av dörröppnare i byggnaderna.

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

Umeå 2019-03-15

Kerstin Lagervall, ordförande

Dagordning (enligt § 19)
vid årsstämma brf Stallhagen 2, 2019-05-08

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 styrelsens totala årsarvode
13. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande och ekonomiansvarig samt i förekommande fall val av respektive ledamot
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Ev. val av valberedning
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stallhagen 2 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 2004-05-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och har inte full kostnadstäckning. I resultatet ingår avskrivningar med 554 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 152 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 59% till 39%.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar Nord.

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

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

| Lägenhetsfördelning | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
| 1 | 42 | 1 | 44 |

| Dessutom tillkommer: | |
|----------------------|-----------|
| Garage | P-platser |
| 44 | 8 |

Total tomtarea 7 680 m²

Total bostadsarea 3 940 m²

Årets taxeringsvärde 67 540 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 67 540 000 kr

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 173 582 och planerat underhåll för 69 297. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan på 30år 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 154tkr. Underhållsplanen saknar uppgift om rekommenderade avsättningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll | |
|-------------------------|-----------|
| Beskrivning | Belopp |
| Installationer | 7 047 kr |
| Huskropp utvändigt | 6 250 kr |
| Markytor | 53 775 kr |
| Garage och p-platser | 2 225 kr |

| Planerat underhåll 2019 | |
|-------------------------|-----------------|
| Beskrivning | Belopp |
| Ventilation | Ca 2 000 000 kr |
| Garageport | Ca 65 000 kr |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Kerstin Lagervall | Ordförande | 2020 |
| Sofia Långström | Sekreterare | 2019 |
| Kenneth Båtsman | Vice ordförande | 2020 |
| Assar Jonsson | Ledamot | 2019 |
| Jan-Åke Hedlund | Ledamot | 2020 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Thomas Lindberg | Suppleant | 2019 |
| Barbro Lindholm Groop | Suppleant | 2019 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Kpmg Umeå Ab | Auktoriserad revisor |

Valberedning

| Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------------------------|
| Gunnar Söderström |
| Liv Granbom |
| Christer Sellström |

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 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den sänktes med 6,0 %. Från 2018-01-01 höjdes avgiften med 50 kr per månad för parkeringsplatser med motorvärmare.

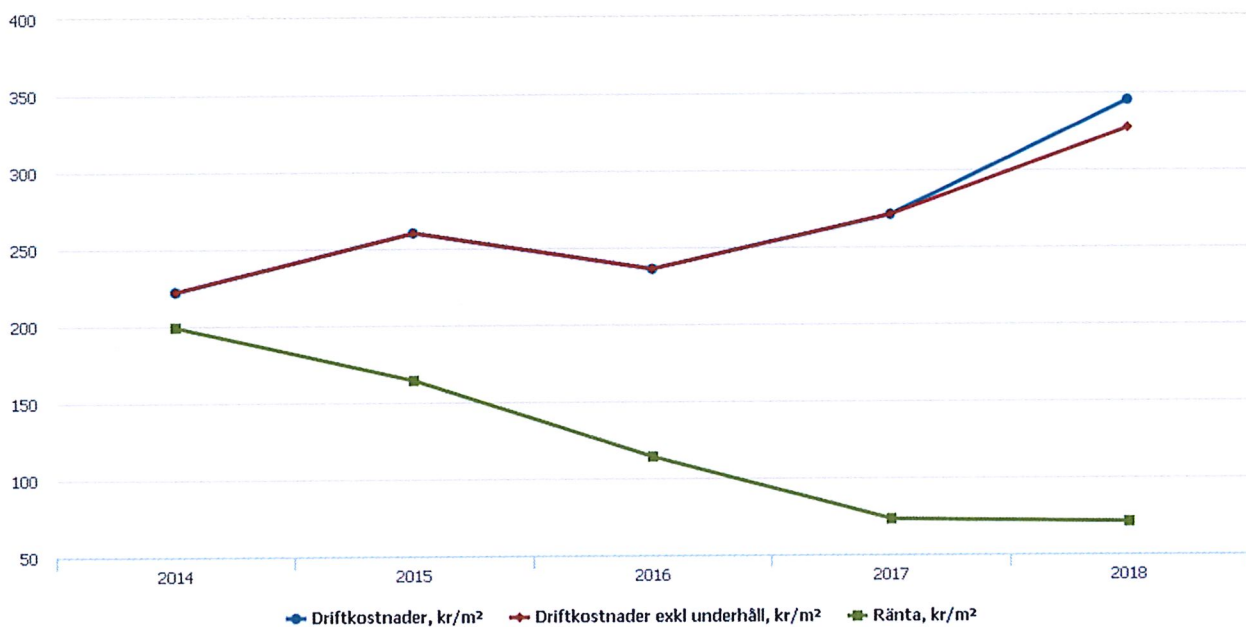
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 942 | 2 942 | 2 929 | 3 100 | 3 101 |
| Resultat efter finansiella poster | 598 | 891 | 789 | 739 | 760 |
| Årets resultat | 598 | 891 | 789 | 739 | 760 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 1 152 | 1 444 | 1 343 | 1 286 | 1 307 |
| Soliditet % | 62 | 60 | 58 | 57 | 56 |
| Likviditet % | 39 | 59 | 54 | 41 | 25 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 345 | 271 | 236 | 260 | 222 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 327 | 271 | 236 | 260 | 222 |
| Ränta, kr/m ² | 71 | 73 | 114 | 164 | 199 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 942 | 920 | 881 | 842 | 549 |
| Lån, kr/m ² | 7 030 | 7 386 | 7 716 | 7 954 | 8 261 |



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 | Bundet | | | | Fritt | |
|---|-------------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 37 200 000 | 0 | 0 | 3 626 356 | 2 997 350 | 891 110 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 891 110 | -891 110 |
| Reservering underhållsfond | | | | 154 365 | -154 365 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -69 297 | 69 297 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 598 491 |
| Vid årets slut | 37 200 000 | 0 | 0 | 3 711 424 | 3 803 392 | 598 491 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 3 888 460 |
| Årets resultat | 598 491 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -154 365 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 69 297 |
| Summa | 4 401 882 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

0

Att balansera i ny räkning

4 401 882

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 | 2 942 200 | 2 942 052 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 6 103 | 4 954 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 948 303 | 2 947 006 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 357 882 | -1 067 635 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -91 932 | -81 026 |
| Personalkostnader | Not 6 | -68 012 | -67 279 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -553 719 | -553 719 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 071 546 | -1 769 660 |
| Rörelseresultat | | 876 757 | 1 177 346 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 951 | 1 666 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -280 218 | -287 902 |
| Summa finansiella poster | | -278 266 | -286 236 |
| Resultat efter finansiella poster | | 598 491 | 891 110 |
| Årets resultat | | 598 491 | 891 110 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 72 729 308 | 73 276 154 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 82 478 | 89 352 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 72 811 786 | 73 365 505 |
| Summa anläggningstillgångar | | 72 811 786 | 73 365 505 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 0 | 1 120 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 73 327 | 50 974 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 73 327 | 52 094 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 561 037 | 1 016 899 |
| Summa kassa och bank | | 561 037 | 1 016 899 |
| Summa omsättningstillgångar | | 634 365 | 1 068 994 |
| Summa tillgångar | | 73 446 151 | 74 434 499 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 200 000 | 37 200 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 711 424 | 3 626 356 |
| Summa bundet eget kapital | | 40 911 424 | 40 826 356 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 803 392 | 2 997 350 |
| Årets resultat | | 598 491 | 891 110 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 401 882 | 3 888 460 |
| Summa eget kapital | | 45 313 306 | 44 714 816 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 27 700 000 | 27 900 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 27 700 000 | 27 900 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 0 | 1 200 000 |
| Leverantörsskulder | Not 16 | 137 092 | 46 196 |
| Skatteskulder | Not 17 | 75 303 | 76 722 |
| Övriga skulder | Not 18 | -30 520 | 82 340 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 250 969 | 414 425 |
| Summa kortfristiga skulder | | 432 844 | 1 819 683 |
| Summa eget kapital och skulder | | 73 446 151 | 74 434 499 |

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 | 120 |
| Installationer | Linjär | 20 |

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 | 2 664 000 | 2 663 977 |
| Hyror, garage | 263 500 | 264 900 |
| Hyror, p-platser | 14 700 | 13 175 |
| Summa nettoomsättning | 2 942 200 | 2 942 052 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 5 917 | 4 928 |
| Fakturerade kostnader | 180 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 6 | 26 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 6 103 | 4 954 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -69 297 | 0 |
| Reparationer | -173 582 | -196 474 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -78 581 | -76 863 |
| Försäkringspremier | -39 324 | -34 372 |
| Kabel- och digital-TV | -75 592 | -75 450 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -8 653 | -3 654 |
| Serviceavtal | -1 486 | -1 461 |
| Obligatoriska besiktningar | -54 756 | -25 250 |
| Snö- och halkbekämpning | -46 284 | -54 935 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -110 625 | -4 392 |
| Förbrukningsinventarier | -30 290 | -18 963 |
| Vatten | -107 515 | -102 267 |
| Fastighetsel | -13 912 | -15 975 |
| Hushållsel | -60 435 | -47 403 |
| Uppvärmning | -278 256 | -290 603 |
| Sophantering och återvinning | -67 236 | -33 950 |
| Förvaltningsarvode drift | -115 644 | -62 613 |
| Dös-arvode, drift | -26 414 | -23 011 |
| Summa driftkostnader | -1 357 882 | -1 067 635 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--|--|
| Förvaltningsarvode administration | -54 155 | -52 663 |
| Lokalkostnader | -1 370 | 0 |
| IT-kostnader | -5 121 | -3 965 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -12 917 | -9 658 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 489 | -3 275 |
| Kreditupplysningar | -225 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 282 | -3 808 |
| Representation | -1 772 | 0 |
| Kontorsmateriel | 0 | 219 |
| Telefon och porto | -3 401 | -5 033 |
| Tidskrifter och facklitteratur | -189 | -189 |
| Konsultarvoden | 0 | -418 |
| Bankkostnader | -2 235 | -2 017 |
| Övriga externa kostnader | -775 | -219 |
| Summa övriga externa kostnader | -91 932 | -81 026 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--|--|
| Lön till kollektivanställda | -6 154 | -1 800 |
| Styrelsearvoden | -44 800 | -45 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 690 | -6 690 |
| Övriga kostnadsersättningar | -2 141 | -1 800 |
| Sociala kostnader | -12 227 | -11 989 |
| Summa personalkostnader | -68 012 | -67 279 |

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

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--|--|
| Avskrivning Byggnader | -546 846 | -546 846 |
| Avskrivning Installationer | -6 873 | -6 873 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -553 719 | -553 719 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--|--|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 1 935 | 1 666 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 16 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 951 | 1 666 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -280 218 | -207 535 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -80 367 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -280 218 | -287 902 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 64 300 000 | 64 300 000 |
| Mark | 14 200 000 | 14 200 000 |
| | 78 500 000 | 78 500 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 78 500 000 | 78 500 000 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -5 223 846 | -4 677 000 |
| | - 5 223 846 | - 4 677 000 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -546 846 | -546 846 |
| | - 546 846 | - 546 846 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 5 770 692 | - 5 223 846 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 72 729 308 | 73 276 154 |
| Varav | | |
| Byggnader | 58 529 308 | 59 076 154 |
| Mark | 14 200 000 | 14 200 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 65 600 000 | 65 600 000 |
| Lokaler | 1 940 000 | 1 940 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 67 540 000 | 67 540 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>51 386 000</i> | <i>51 386 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>16 154 000</i> | <i>16 154 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 103 098 | 103 098 |
| | 103 098 | 103 098 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 103 098 | 103 098 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -13 746 | -6 873 |
| | - 13 746 | - 6 873 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -6 873 | -6 873 |
| | - 6 873 | - 6 873 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -20 620 | -13 746 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 20 619 | - 13 746 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 82 478 | 89 352 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 82 478 | 89 352 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 1 120 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 0 | 1 120 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 41 470 | 28 853 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 12 765 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 19 092 | 18 782 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 3 339 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 73 327 | 50 974 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel | 454 666 | 702 730 |
| Transaktionskonto | 106 372 | 314 169 |
| Summa kassa och bank | 561 037 | 1 016 899 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 27 700 000 | 29 100 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -1 200 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 27 700 000 | 27 900 000 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| NORDEA | 0,58% | 2017-05-28 | 400 000,00 | 0,00 | 400 000,00 | 0,00 |
| NORDEA | 1,19% | 2021-09-15 | 5 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 000 000,00 |
| NORDEA | 1,19% | 2018-09-18 | 3 800 000,00 | -3 600 000,00 | 200 000,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,50% | 2020-06-01 | 7 670 000,00 | 0,00 | 440 000,00 | 7 230 000,00 |
| NORDEA | 0,70% | 3 mån | 0,00 | 3 600 000,00 | 0,00 | 3 600 000,00 |
| NORDEA | 0,58% | 2019-09-11 | 8 800 000,00 | 0,00 | 0,00 | 8 800 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,18% | 2021-03-30 | 3 430 000,00 | 0,00 | 360 000,00 | 3 070 000,00 |
| Summa | | | 29 100 000,00 | 0,00 | 1 400 000,00 | 27 700 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörskulder | 137 092 | 46 196 |
| Summa leverantörskulder | 137 092 | 46 196 |

Not 17 Skatteskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 75 303 | 76 722 |
| Summa skatteskulder | 75 303 | 76 722 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Lån under betalning | 0 | 12 140 |
| Övriga skulder | 69 300 | 69 300 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 900 |
| Avräkning hyror och avgifter | 180 | 0 |
| Övriga kortfristiga låneskulder | -100 000 | 0 |
| Summa övriga skulder | -30 520 | 82 340 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner | 0 | -216 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 51 853 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 9 282 | 8 493 |
| Upplupna värmekostnader | 37 725 | 40 843 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -625 | -625 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 45 039 | 120 114 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 107 696 | 245 816 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 250 969 | 414 425 |

Not Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 41 500 000 | 41 500 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 190409
Ort och datum

Kerstin Lagervall
Kerstin Lagervall

Sofia Långström
Sofia Långström

Kenneth Båtsman
Kenneth Båtsman

Assar Jonsson
Assar Jonsson

Jan-Ake Hedlund
Jan-Ake Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019

Andreas Vretblom
Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stallhagen 2, org. nr 769610-9375

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stallhagen 2 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 upp-lyser, 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 revisionsred 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stallhagen 2 för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Umeå 2019-04-29

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor