

# Årsredovisning

för

## Brf Stora Enen i Onsala

716408-2260

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för Brf Stora Enen i Onsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen bildades 1987 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Inflyttning ägde rum under hösten 1988. Föreningen är ett privatbostadsföretag och är en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-29. Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden.

Det har genomförts två städdagar.

#### Fastigheten

Taxeringsvärde är åsatt fastigheten Enen 1:107, Kungsbacka kommun, med 42 910 000 kronor, varav markvärde 18 375 000 kronor och byggnadsvärde 24 535 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Storlek</u>	<u>Andelstal</u>
2 rok, 5 st	61,2 kvm	2,84
4 rok, 15 st	106,9 kvm	4,27
4 rok gavel, 5st	106,9 kvm	4,35

#### Månadsavgifter

Månadsavgiften höjdes med 3,33% för 2021 och för 2022 sker höjning med 3,23%. Budget för 2022 - 2030 lämnas som bilaga till denna årsredovisning.

#### Underhållsplan

Byte av 3 värmepannor har skett under 2021 och under 2022 kommer ytterligare 2 pannor att bytas. Energideklaration har utförts under 2020 och föreningens byggnader har placerats i energiklass E.

Det planerade underhållet av fasader fortgår och samtliga 5 bostadslängor är nu klara vad avser målning, fasad- och fönsterreparationer samt har kvartersgårdens fasad reparerats och målning sker våren 2022.

Under 2022 kommer de tre garagelängorna att underhållas och målning kommer att ske. Allt planerat underhåll av fasader och garage skall vara färdigt 2022.

### **Förvaltning**

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Lars Ackemar, ordinarie ledamot, ordförande

Linda Ejbyfeldt, ordinarie ledamot

Lars-Erik Lund, ordinarie ledamot

Marie Ivarsson Norell, ordinarie ledamot

Daniel Walldan, ordinarie ledamot

Föreningen har avtal med Skeppstedt Redovisning KB om ekonomisk förvaltning. Teknisk förvaltning utförs i egen regi.

Föreningen har sitt säte i Onsala.

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter bytt ägare.

Antalet medlemmar var 36 varav 31 st är bostadsrättshavare med hel eller halv andel.

Antalet lägenheter med bostadsrätt upp går till 25 st vilket är oförändrat mot föregående år.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 550	1 500	1 450	1 400
Resultat efter finansiella poster	-1 465	-629	119	3
Soliditet (%)	9	17	19	19

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 931 000	1 698 674	275 485	-629 456	3 275 703
Disposition av föregående års resultat:			-629 456	629 456	0
Avs till yttre fond		400 000	-400 000		0
Nyttj av yttre fond		-988 630	988 630		0
Årets resultat				-1 464 845	-1 464 845
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 931 000</b>	<b>1 110 044</b>	<b>234 659</b>	<b>-1 464 845</b>	<b>1 810 858</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	234 658
årets förlust	-1 464 845
	<b>-1 230 187</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enl underhållsplan	400 000
återföres från yttre fond enligt underhållsplan	-1 110 044
i ny räkning överföres	-520 143
	<b>-1 230 187</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Månadsavgifter		1 550 160	1 500 120
Övriga avgifter		2 701	3 450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 552 861</b>	<b>1 503 570</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	-2 501 963	-1 548 082
Personalkostnader	2	-29 142	-28 613
Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar		-325 644	-348 666
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 856 749</b>	<b>-1 925 361</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 303 888</b>	<b>-421 791</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-203	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 754	-207 665
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 957</b>	<b>-207 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 464 845</b>	<b>-629 456</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 464 845</b>	<b>-629 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 464 845</b>	<b>-629 456</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Anslutningsavgift fibernät	3	99 858	123 483
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>99 858</b>	<b>123 483</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 488 978	18 755 845
Inventarier, verktyg och installationer	5	51 025	86 177
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 540 003</b>	<b>18 842 022</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 639 861</b>	<b>18 965 505</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 839	39 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 914	18 732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 753</b>	<b>58 008</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6, 7	901 261	330 948
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>901 261</b>	<b>330 948</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>943 014</b>	<b>388 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 582 875</b>	<b>19 354 461</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 931 000	1 931 000
Fond för yttre underhåll		1 110 044	1 698 674
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 041 044</b>	<b>3 629 674</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		234 658	275 485
Årets resultat		-1 464 845	-629 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 230 187</b>	<b>-353 971</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 810 857</b>	<b>3 275 703</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	13 121 007	10 644 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 121 007</b>	<b>10 644 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	4 397 088	5 095 143
Leverantörsskulder		53 722	137 057
Skatteskulder		10 249	20 068
Övriga skulder		9 234	22 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	180 718	159 306
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 651 011</b>	<b>5 433 806</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 582 875</b>	<b>19 354 461</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år..

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



### Not 1 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ersättning snöröjning, gräsklippning och renhållning	75 871	67 181
Vatten	34 834	35 230
El	20 694	13 039
Inventarier för förbrukning	0	6 652
Reparation och underhåll, löpande	36 632	40 100
Reparation och underhåll enligt plan för yttre underhåll	1 927 633	988 630
Reparation av värmepannor, ventilation och tv-anläggning	52 707	26 815
Försäkringspremier	49 266	56 295
Fastighetsskatt	213 100	207 180
Vägförening	24 750	24 750
Revisionsarvode	18 750	16 250
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Övriga kostnader och kostnader för vår- och höststädning	17 726	35 960
	<b>2 501 963</b>	<b>1 548 082</b>

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

Löner utbetalda för snöröjning och gräsklippning redovisas under övriga kostnader och uppgår till 12 811 SEK inkl soc avgifter (få 9 712 SEK).

Styrelsearvoden uppgår till 29 142 SEK inkl soc avgifter (få 28 613 SEK)

### Not 3 Anslutningsavgift fibernät

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 250	236 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>236 250</b>	<b>236 250</b>
Ingående avskrivningar	-112 767	-89 142
Årets avskrivningar	-23 625	-23 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-136 392</b>	<b>-112 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 858</b>	<b>123 483</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 568 206	22 568 206
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 568 206</b>	<b>22 568 206</b>
Ingående avskrivningar	-3 812 361	-3 545 494
Årets avskrivningar	-266 867	-266 867
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 079 228</b>	<b>-3 812 361</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 488 978</b>	<b>18 755 845</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	479 592	464 600
Inköp		14 992
Försäljningar/utrangeringar	-16 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>463 592</b>	<b>479 592</b>
Ingående avskrivningar	-393 415	-335 241
Försäljningar/utrangeringar	16 000	
Årets avskrivningar	-35 152	-58 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-412 567</b>	<b>-393 415</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 025</b>	<b>86 177</b>



### Not 6 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	1 000 000

### Not 7 Ställda panter och säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	20 775 000	20 775 000
	<b>20 775 000</b>	<b>20 775 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,64	2022-09-30	1 850 000	1 850 000
Stadshypotek	1,21	2026-10-30	3 230 000	3 264 000
Stadshypotek	1,25	2022-10-30	2 434 452	2 543 816
Stadshypotek	0,88	2025-10-30	6 360 500	6 430 500
Stadshypotek	0,73	2024-09-30	1 643 143	1 651 779
Stadshypotek	0,59	2023-09-30	2 000 000	0
			<b>17 518 095</b>	<b>15 740 095</b>

Belopp som förfaller inom ett år från balansdagen, kortfristig skuld:

4 397 088 kronor

Belopp som förfaller mellan två och fem år efter balansdagen:

450 544 kronor

Belopp som förfaller senare än fem år från balansdagen:

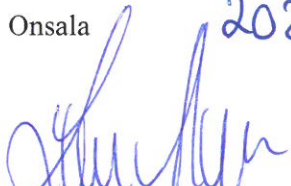
12 670 463 kronor

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

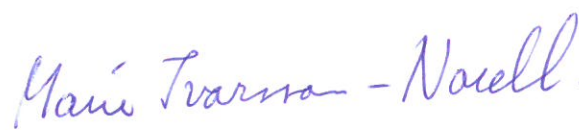
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald månadsavgift	109 120	125 825
Upplupna räntekostnader	18 294	15 253
Övriga interimsskulder	53 304	18 228
	<b>180 718</b>	<b>159 306</b>

Onsala

2022-06-04




Lars Ackemar, ordförande



Marie Ivarsson Norell


Linda Ejbyfeldt



Lars-Erik Lund



Daniel Walldan



**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-15

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stora Enen i Onsala, org. nr 716408-2260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stora Enen i Onsala för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Stora Enen i Onsala för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg 2022-06-15

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor