

Årsredovisning
för
Brf Stora Enen i Onsala

716408-2260

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Stora Enen i Onsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-06-25 Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden. En extra stämma hölls 2020-06-11 där nya föreningsstadgar antogs.

Det har genomförts en städdag.

Fastigheten

Taxeringsvärde är åsatt fastigheten Enen 1:107, Kungsbacka kommun, med 33 180 000 kronor, varav markvärde 14 700 000 kronor och byggnadsvärde 18 480 000 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 3,44% för 2020 och för 2021 sker höjning med 3,33%. Budget och underhållsplan för kommande år lämnas som bilaga till denna årsredovisning.

Underhållsplan

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

Underhållsplan lämnas som bilaga till denna årsredovisning.

Fonden för yttre underhåll uppgår till 1 698 674 SEK vid årets utgång och styrelsen föreslår att 400 000 SEK avsätts enligt underhållsplanen och att 988 630 nyttjas för det planerade underhållet som utförts.

Det planerade underhållet av fasader och tak har påbörjats och under året har två bostadslängor renoverats och målats om. Under 2021 kommer ytterligare 3 bostadslängor att underhållas. Den ursprungliga underhållsplanen har omarbetats då fasad- och målningsarbeten kommer att kosta mer än planerat. Underhållet kommer därför att delas upp på fler år och beräknas vara slutförda 2022.

Förvaltning

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Lars Ackemar, ordinarie ledamot, ordförande

Inger Carlqvist, 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 2 bostadsrätter bytt ägare.

Antalet medlemmar var 39 st varav 33 st är bostadsrättshavare med hel eller halv andel.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 500	1 450	1 400	1 350
Resultat efter finansiella poster	-629	119	3	217
Soliditet (%)	17	19	19	19

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 931 000	1 651 686	203 459	119 014	3 905 159
Disposition av föregående års resultat:			119 014	-119 014	0
Avs till yttre fond		250 000	-250 000		0
Nyttj av yttre fond		-203 012	203 012		0
Årets resultat				-629 456	-629 456
Belopp vid årets utgång	1 931 000	1 698 674	275 485	-629 456	3 275 703

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	275 485
årets förlust	-629 456
	-353 971

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enl underhållsplan	400 000
återföres från yttre fond enligt underhållsplan	-988 630
i ny räkning överföres	234 659
	-353 971

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Månadsavgifter		1 500 120	1 450 080
Övriga avgifter		3 450	5 206
Summa rörelseintäkter		1 503 570	1 455 286
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-1 548 082	-762 894
Personalkostnader	2	-28 613	-29 312
Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar		-348 666	-325 988
Summa rörelsekostnader		-1 925 361	-1 118 194
Rörelseresultat		-421 791	337 092
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 665	-218 078
Summa finansiella poster		-207 665	-218 078
Resultat efter finansiella poster		-629 456	119 014
Resultat före skatt		-629 456	119 014
Årets resultat		-629 456	119 014

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningsavgift fibernät

3

123 483

147 108

Summa immateriella anläggningstillgångar

123 483

147 108

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

18 755 845

19 022 712

Inventarier, verktyg och installationer

5

86 177

129 359

Summa materiella anläggningstillgångar

18 842 022

19 152 071

Summa anläggningstillgångar

18 965 505

19 299 179

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

39 276

45 184

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 732

18 050

Summa kortfristiga fordringar

58 008

63 234

Kassa och bank

Kassa och bank

6, 7

330 948

752 952

Summa kassa och bank

330 948

752 952

Summa omsättningstillgångar

388 956

816 186

SUMMA TILLGÅNGAR

19 354 461

20 115 365

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 931 000

1 931 000

Fond för yttre underhåll

1 698 674

1 651 686

Summa bundet eget kapital

3 629 674

3 582 686

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

275 485

203 459

Årets resultat

-629 456

119 014

Summa fritt eget kapital

-353 971

322 473

Summa eget kapital

3 275 703

3 905 159

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

10 644 952

15 742 254

Summa långfristiga skulder

10 644 952

15 742 254

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

5 095 143

222 000

Leverantörsskulder

137 057

34 803

Skatteskulder

20 068

26 984

Övriga skulder

22 232

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

159 306

184 165

Summa kortfristiga skulder

5 433 806

467 952

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 354 461

20 115 365

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 förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningsavgift fiber 10 år

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

	2020	2019
Ersättning snöröjning, gräsklippning och renhållning	67 181	65 126
Vatten	35 230	37 837
El	13 039	16 449
Inventarier för förbrukning	6 652	1 025
Reparation och underhåll, löpande	40 100	57 951
Reparation och underhåll enligt plan för yttre underhåll	988 630	203 012
Reparation av värmepannor, ventilation och tv-anläggning	26 815	30 107
Försäkringspremier	56 295	44 136
Fastighetsskatt	207 180	201 180
Vägförening	24 750	24 750
Revisionsarvode	16 250	18 625
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Övriga kostnader och kostnader för vår- och höststädning	35 960	32 696
	1 548 082	762 894

Not 2 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Löner utbetalda för snöröjning och gräsklippning redovisas under övriga kostnader och uppgår till 9 712 SEK inkl soc avgifter (få 4 848 SEK).

Styrelsearvoden uppgår till 28 613 SEK inkl soc avgifter (få 29 312 SEK)

Not 3 Anslutningsavgift fibernät

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 250	236 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 250	236 250
Ingående avskrivningar	-89 142	-65 517
Årets avskrivningar	-23 625	-23 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 767	-89 142
Utgående redovisat värde	123 483	147 108

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 568 206	22 568 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 568 206	22 568 206
Ingående avskrivningar	-3 545 494	-3 278 627
Årets avskrivningar	-266 867	-266 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 812 361	-3 545 494
Utgående redovisat värde	18 755 845	19 022 712

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 600	389 252
Inköp	14 992	75 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 592	464 600
Ingående avskrivningar	-335 241	-299 745
Årets avskrivningar	-58 174	-35 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-393 415	-335 241
Utgående redovisat värde	86 177	129 359

Not 6 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000

Not 7 Ställda panter och säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	20 775 000	20 775 000
	20 775 000	20 775 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2021. Dessa uppgår till totalt 4 915 779. Styrelsen kommer att omförhandla villkor och redovisar dessa som kortfristiga per 2020-12-31. Aktuellt ränteläge i september/oktober 2021 kommer att avgöra bindningstid.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,64	2022-09-30	1 850 000	1 850 000
Stadshypotek	1,24	2021-10-30	3 264 000	3 298 000
Stadshypotek	1,25	2022-10-30	2 543 816	2 653 180
Stadshypotek	0,88	2025-10-30	6 430 500	6 500 500
Stadshypotek	0,59	2021-09-30	1 651 779	1 662 574
			15 740 095	15 964 254


Belopp som förfaller inom ett år från balansdagen, kortfristig skuld:
Belopp som förfaller mellan två och fem år efter balansdagen:
Belopp som förfaller senare än fem år från balansdagen:


5 095 143 kronor
717 456 kronor
9 927 496 kronor

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald månadsavgift	125 825	107 259
Upplupna räntekostnader	15 253	26 717
Övriga interimsskulder	18 228	50 189
	159 306	184 165

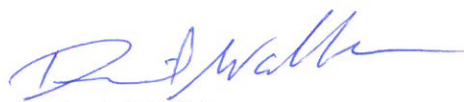
Onsala 2021-05-26


Lars Ackemar, ordförande


Marie Ivarsson Norell


Inger Carlqvist



Lars-Erik Lund


Daniel Walldan

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-09

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stora Enen i Onsala för år 2020 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningen inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2019 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 25 juni 2020.

Göteborg den 9/6 2021

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

UNDERHÅLLSPLAN FÖR BRF STORA ENEN I ONSALA
716408-2260

ÅTGÄRD

	Förändringar	
Ingående balans 2020-01-01		1 651 686
2020 Nyttjande, beslut stämma 2021	-988 630	663 056
2020 Avsättning, beslut på stämma 2021	400 000	1 063 056
2021 Algbehandling tak och rensning hängrännor	-75 000	988 056
2021 Fasadarbeten länga 3, 4 och 5	-500 000	488 056
2021 Målning länga 3, 4 och 5	-700 000	-211 944
2021 Byte av två värmepannor med termostater	-100 000	-311 944
2021 Avsättning, beslut på stämma 2022	400 000	88 056
2022 Fasadarbeten kvartersgård och garage	-200 000	-111 944
2022 Målning kvartersgård och garage	-487 500	-599 444
2022 Byte av två värmepannor med termostater	-100 000	-699 444
2022 Avsättning, beslut på stämma 2023	400 000	-299 444
2023 Byte av två värmepannor med termostater	-100 000	-399 444
2023 Avsättning, beslut på stämma 2024	400 000	556
2024 Byte av två värmepannor med termostater	-100 000	-99 444
2024 Avsättning, beslut på stämma 2025	400 000	300 556
2025 Byte av två värmepannor med termostater	-100 000	200 556
2025 Avsättning, beslut på stämma 2026	400 000	600 556
2026 Avsättning, beslut på stämma 2027	400 000	1 000 556
2026 Takarbeten	-700 000	300 556

Onsala 2021-05-27


Lars Ackemar, ordförande