



Årsredovisning

1/1 2021 – 31/12 2021

Brf Stallbacken 2

Org nr 769631-4058



Styrelsen för Brf Stallbacken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Petri Karhu	ledamot
Valentina Jackson	ledamot
Joanna Högberg	ledamot
Håkan Olsson	ledamot
Robert Stedt	ledamot
Tülay Avar	suppleant
Lucie Kobrossi	suppleant
Peter Karlsson	auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20 och kungjordes 2018-12-27.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Borås Solrosen 15, ett flerbostadshus med 59 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och adress källgrensgatan 23 B. Bostadsrättsföreningen disponerar över 39 st garageplatser (inklusive p-platser totalt 44 st platser) samt 2 MC platser i parkeringsgarage under byggnaden vilka förvaltas av Stallbackens Samfällighetsförening.

Taxeringsvärde 2020 är 83 891 000 kr varav mark 14 932 000 kr och byggnad 68 959 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
8	1 rok	336,0
20	2 rok	1 001,5
24	3 rok	1 812,0
<u>7</u>	<u>4 rok</u>	<u>691,0</u>
59 st		3 840,5

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens samtliga 3 lån är bundna och tecknade hos Ulricehamns Sparbank. Ett lån på 20 miljoner omförhandlades och bands i november 2021. Räntebindning är aktuell igen 2023-11, 2024-11 och 2025-11.

Föreningens ekonomi är god och inga avgiftshöjningar är planerade för 2022.

Underhåll

Styrelsen följer upp, förbättrar och underhåller kontinuerligt föreningens tillgångar.

- En framtida, långsiktig underhållsplan, skall färdigställas under 2022.
- En ständig energioptimeringsprocess pågår i samarbete med FR-Fastighetsservice och partners.
- Fastigheten har kompletterats med brandsläckare på alla våningsplan och i föreningslokalen.
- Nya underhållsvänliga plastmattor har installerats i fastighetens två hissar.
- Filterbyte har skett i samtliga lägenheter för att garantera tillfredställande ventilation i FX-systemet.
- Allmän upprustning av föreningslokalen har skett för bättre trivsel som t.ex. kompletterande belysning.
- Antalet laddplatser i garaget har utökats under året till totalt 6 st.

Avtal

Under hösten 2021 omförhandlades och förlängdes (12 mån) våra avtal med Lots Ekonomi AB, för ekonomisk förvaltning och FR-Fastighetsservice AB, för fastighetsförvaltning.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR-Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Bixia AB	El-avtal
Borås Energi & Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi & Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
Telia Sverige AB	Bredband/TV/telefoni
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
Infometric	Avläsning förbrukning.
Alf Software AB	Agendo bokningssystem
Parakey	Bokningssystem
Sjömarkens Brandservice AB	Brandskydd
Dekra AB	Besiktning hissar

RC-Hisservice

Service hissar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 91. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgick till 91 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 5 stycken (fg år 3 st) lägenheter sålts i föreningen.

Styrelsen arbete under året

Styrelsen har under året haft 9 antal protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Årsavgifter och hyror *	3 143	3 185	2 397
Resultat efter finansiella poster *	-812	-801	-378
Soliditet (%)	62,8	62,9	62,8
Driftsnetto *	1 760	1 702	1 417
Årsavgift (kr / kvm)	717	717	717
Lån (kr / kvm)	15 102	15 258	15 362
Fastighetens bokförda värde (kr / kvm)	40 760	41 194	41 627

* Redovisade belopp under 2019 avser 9 månader (april - dec) fr o m när föreningen tog över driften av fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 980 000	230 490	-608 567	-801 318	99 800 605
Disposition av föregående års resultat:		230 490	-1 031 808	801 318	0
Årets resultat				-811 630	-811 630
Belopp vid årets utgång	100 980 000	460 980	-1 640 375	-811 630	98 988 975

Beloppet avser inbetalda insatser och upplåtelseavgifter i samband med upplåtelse enligt ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 640 375
årets förlust	-811 630
	-2 452 005

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	230 490
i ny räkning överföres	-2 682 495
	-2 452 005

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 665 031 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kr)	853 401
---	---------

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 60 kr/kvm enligt ekonomisk plan, tills dess att underhållsplan är upprättad.

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 143 252	3 184 677
		3 143 252	3 184 677
Rörelsens kostnader			
Fastighets - och driftkostnader	3	-1 177 126	-1 271 446
Övriga externa kostnader	4	-147 199	-153 017
Personalkostnader	5	-58 821	-57 478
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 665 031	-1 665 024
		-3 048 177	-3 146 965
Rörelseresultat		95 075	37 712
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	15 682	103 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-922 387	-942 163
		-906 705	-839 030
Resultat efter finansiella poster		-811 630	-801 318
Resultat före skatt		-811 630	-801 318
Årets resultat		-811 630	-801 318

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	156 539 924	158 204 955
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	222 139	206 457
Summa anläggningstillgångar		156 762 063	158 411 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Årsavgifter och hyresfordringar		505	0
Övriga fordringar		109 822	68 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 802	15 142
		266 129	83 936
<i>Kassa och bank</i>		657 088	295 210
Summa omsättningstillgångar		923 217	379 146
SUMMA TILLGÅNGAR		157 685 280	158 790 558

Balansräkning	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 980 000	100 980 000
Fond för yttre underhåll		460 980	230 490
		101 440 980	101 210 490
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 640 375	-608 567
Årets resultat		-811 630	-801 318
		-2 452 005	-1 409 885
Summa eget kapital		98 988 975	99 800 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	57 400 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		57 400 000	38 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	600 000	20 600 000
Förskott från bostadsrättshavare		248 441	35 301
Leverantörsskulder		183 551	115 675
Aktuella skatteskulder		109 820	109 820
Övriga skulder		20 034	13 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 459	115 804
Summa kortfristiga skulder		1 296 305	20 989 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 685 280	158 790 558

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Företag vilka man har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrelsen, redovisas som intresseföretag. Ägandet redovisas enligt anskaffningsmetoden.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El	60 år
Luft	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Styr och övervakning	20 år
Restpost övrigt	60 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror *

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.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning ooh administration.

Årsavgift

Månadsavgifter bostäder exkl individuell mätning av el och vattenförbrukning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter bostäder	-2 752 661	-2 752 661
El, kallvatten och varmvatten	-284 161	-413 325
Bastuavgifter och övernattningslägenhet	-11 935	-8 915
Överlåtelseavgifter	-7 126	-2 325
Pantsättning	-3 805	-2 814
Avgift andrahandsuthyrning	0	-4 650
Öres- och kronutjämnning	-18	13
Hyror Garage	-74 000	0
Övriga intäkter	-9 546	0
	-3 143 252	-3 184 677

Not 3 Fastighetens driftkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	137 203	155 854
Homemaker, felanmälan system	0	73 380
Hissar	29 741	17 654
Löpande underhåll	84 717	17 701
Elkostnader	324 309	311 170
Vatten o avlopp	131 436	150 445
Uppvärmning	84 693	107 574
Renhållning o sophämtning	99 159	98 043
Parakey	4 485	4 485
Fastighetsförsäkringar	41 966	42 823
Trivselkostnader för bostadsrä	0	1 283
Kabel-tv	192 333	187 551
Agendo bokningssystem	4 485	4 484
Övriga fastighetskostnader	32 777	5 072
Besiktning fastighet	0	82 006
Infometric	9 822	11 921
	1 177 126	1 271 446

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Redovisningstjänster	107 882	110 913
Ersättningar till revisor	17 750	18 000
Överlåtelseavgifter	7 133	3 508
Pantsättningsavgifter	4 760	2 814
Tillsynsavgifter myndigheter	4 257	7 353
Övrigt	2 340	7 359
Bankkostnader	3 077	3 070
	147 199	153 017

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löner och andra ersättningar		
Arvode för styrelse	47 300	46 500
Sociala kostnader	11 521	10 978
	58 821	57 478
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	58 821	57 478

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fördelning av resultat Stallbackens Samfällighetsförening	15 682	103 133
	15 682	103 133

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader fastighetslån	921 797	942 100
Övriga räntekostnader	590	63
	922 387	942 163

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 980 000	160 980 000
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 980 000	160 980 000
Ingående avskrivningar	-2 775 045	-1 110 021
Årets avskrivningar	-1 665 031	-1 665 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 440 076	-2 775 045
Utgående redovisat värde	156 539 924	158 204 955
Taxeringsvärden byggnader	68 959 000	68 959 000
Taxeringsvärden mark	14 932 000	14 932 000
	83 891 000	83 891 000
Bokfört värde byggnader	119 970 774	121 635 805
Bokfört värde mark	36 569 150	36 569 150
	156 539 924	158 204 955

Skattemässigt anskaffningsvärde 121 488 000 kr varav mark 15 000 000 kr och byggnad 106 488 000.

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 457	177 152
Resultatandel Stallbackens Samfällighet	15 682	103 133
Uttag	0	-73 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 139	206 457
Utgående redovisat värde	222 139	206 457

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare Ulricehamns Sparbank	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
LÅN 885-4	1,07	2024-12-30	18 000 000	18 600 000
LÅN 753-3	1,27	2026-01-30	20 000 000	20 000 000
LÅN 839-0	2,04	2024-01-30	20 000 000	20 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-600 000	-600 000
			57 400 000	58 000 000
Del av skulderna som skall omförhandlas nästa år			0	0

Lån som villkorsändras under år 2022 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Borås

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Petri Karhu
Ordförande

Håkan Olsson

Joanna Högberg

Robert Stedt

Valentina Jackson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PETRI KARHU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETRI KARHU
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196205119495

Petri Karhu
petri.karhu@me.com

2022-04-08 11:05:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HÅKAN OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Olsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195105195712

Håkan Olsson
hakan.olsson19@gmail.com

2022-04-08 13:55:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOANNA HÖGBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOANNA HÖGBERG
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199003232981

Joanna Högberg
joanna_hogberg_90_@hotmail.com

2022-04-08 16:36:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ROBERT STEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Robert Stedt
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195406296656

Robert Stedt
robert@flameline.se

2022-04-09 08:55:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

VALENTINA JACKSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VALENTINA JACKSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196902049326

Valentina Jackson
v_demarco@hotmail.com

2022-04-09 09:16:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER KARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198110102418

Peter Karlsson
peter.karlsson@bdo.se

2022-04-09 15:14:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post