

Styrelsen för
Brf Tölö Allé
Org nr 769614-1014

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8



Förvaltningsberättelse

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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Tölö 4:131 med 29 st lägenheter i flerbostadshus. Den totala boarean uppgår till 2 808 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var per 2018-12-31 43 st.

Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen gäller med fullvärdesklausul. Fastighetsförsäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Föreningens förvaltning har under året skötts av Anna Nilsson Cosher.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Patrik Palo, ordinarie ledamot, ordförande
Jonas Gullberg, ordinarie ledamot
Lisbeth Jansson, ordinarie ledamot
Brita Johansson, suppleant
Carina Lodestrand, suppleant
Ingemar Nilsson, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På föreningsstämma den 24 maj antogs de nya stadgar som styrelsen föreslagit medlemmarna. Samtliga medlemmar var närvarande eller representerade via fullmakt varför de kunde antas på endast 1 stämma. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2018.

På stämman behandlades även uppsägningen av ComHem-avtalet och tjänsterna för TV, telefoni samt internet. Avtalet med ComHem måste sägas upp 12 månader innan förfallodatum annars förlängs det med 3 år till. Avtalet med ComHem sades upp 2018-05-14. Avtalets slutdatum är 2019-06-14 och förhandlingar utlovades att starta under hösten 2018 av den nya styrelsen. Nytt avtal är på plats och kommer att gälla från 2019-05-01.

Arbetet med att byta ut entré-taken som påbörjades under 2017 färdigställdes under året. Carportar, sop- och förrådsbyggnaderna har under året målats om. Installation av nya trappsteg till vind och tak har genomförts samt uppstart med att åtgärda små skador av husens takbeläggning. Under kvartal 1 år 2019 har ventiler i fasader åtgärdats av leverantör som ej uppfyllde kraven vid upphandlingen.

Under 2019 skall den lagstadgade Energideklarationen genomföras.

Årsavgiften var oförändrad 2018. Den är oförändrad även 2019. En årlig höjning i takt med inflationen förväntas de närmsta åren.



Flerårsjämförelse

(kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 796 112	1 767 252	1 738 392	1 738 392
Resultat e. finansiella poster	- 759 960	-716 765	-600 490	-655 957
Soliditet	76%	76%	80%	80%
Årsavgift/m2	640	629	619	619
Lån/m2	6 435	6 553	5 335	5 406
Avsättning underhållsfond/m2	36	36	35	35
Saldo fria likvida medel*	50 238	320 382	194 313	225 740
Saldo underhållsfond	615 853	515 853	716 456	616 865

* Med fria likvida medel avses föreningens likvida medel med avdrag för saldot i underhållsfonden och kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut.

Förändringar i egetkapital

		Insatser & upplåtelseavg	Yttre underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	2018-01-01	62 303 000	515 853	-2 459 254
<i>Disposition</i>				
• Avsättning till yttre underhållsfond			100 000	-100 000
Årets resultat				-759 960
Vid årets slut	2018-12-31	62 303 000	615 853	-3 319 215

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står		
Årets resultat		-759 960
Balanserat resultat		-2 559 254
	Summa	-3 319 215
Styrelsen föreslår att		
Överförs till yttre underhållsfond		100 000
Balanseras i ny räkning		-3 419 215
	Summa	-3 319 215

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01 -2018-12-31</i>	<i>2017-01-01 -2017-12-31</i>
Årsavgifter		1 796 112	1 767 252
Summa rörelseintäkter		1 796 112	1 767 252
Samfällighetsavgift		-72 000	-72 000
El		-82 583	-83 533
Fjärrvärme		-244 813	-251 829
Vatten & avlopp		-102 411	-97 085
Hiss, skötsel & service		-64 739	-48 689
Städning trapphus		-31 178	-29 730
Renhållning		-62 970	-52 956
Snöröjning		-14 469	-11 702
Kabel-TV		-34 458	-33 916
Fastighetsavgift		-38 773	-19 053
Fastighetsförsäkring		-42 945	-41 414
Reparation & underhåll		-455 676	-349 984
Skötsel gemensamma ytor		-31 606	-31 262
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter		-60 487	-45 001
Revisionsarvode		-11 625	-11 500
Förvaltningsarvode		-41 724	-41 076
Avskrivningar		-920 484	-920 486
Övriga rörelsekostnader		-16 283	-78 968
Rörelseresultat		-533 112	-452 932
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 898	-263 883
Årets resultat		-759 960	-716 765

2

Handwritten signature and date 28

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	76 983 992	77 904 476
Summa anläggningstillgångar		76 983 992	77 904 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		19 055	18 388
		19 055	18 388
Kassa och bank		1 039 720	1 129 807
Summa omsättningstillgångar		1 058 775	1 148 195
SUMMA TILLGÅNGAR		78 042 767	79 052 671

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		62 303 000	62 303 000
Yttre reparationsfond		615 853	515 853
		62 918 853	62 818 853

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-2 559 254	-1 742 489
Årets resultat		-759 960	-716 765
		-3 319 215	-2 459 254
		59 599 638	60 359 599

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	3,4	17 739 500	18 069 500
		17 739 500	18 069 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3,4	330 000	330 000
Leverantörsskulder		98 964	58 225
Aktuella skatteskulder		57 826	37 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 839	197 908
		703 629	623 572

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 042 767	79 052 671
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

~

[Handwritten signature]

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	80 år
Markanläggningar	10 år

T.o.m 2013 användes en progressiv plan för byggnadsavskrivningar. Från 2014 är avskrivningen linjär.

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	81 802 850	78 122 850
Nyanskaffningar	—	3 680 000
	<u>81 802 850</u>	<u>81 802 850</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 925 798	-3 032 738
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-893 060	-893 060
	<u>-4 818 858</u>	<u>-3 925 798</u>
Utgående värde byggnader och mark	<u>76 983 992</u>	<u>77 877 052</u>
Varav mark	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	15 362 850	15 362 850
Markanläggningar		
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	274 258	274 258
	<u>274 258</u>	<u>274 258</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-246 834	-219 408
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-27 424	-27 426
	<u>-274 258</u>	<u>-246 834</u>
Utgående värde markanläggningar	<u>—</u>	<u>27 424</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>76 983 992</u>	<u>77 904 476</u>
Taxeringsvärden, byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden, mark	11 200 000	11 200 000

Not 3 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen	330 000	330 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 320 000	1 320 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	16 419 500	16 749 500
	<u>18 069 500</u>	<u>18 399 500</u>

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek	4 950 000	1,46%	2022-10-30
Stadshypotek	5 592 000	0,99%	2021-10-30
Swedbank Hypotek	3 827 500	0,96%	2019-11-25
Swedbank Hypotek	3 700 000	1,56%	2022-04-25
	<u>18 069 500</u>		

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	18 600 000	18 600 000
	<u>18 600 000</u>	<u>18 600 000</u>

Handwritten signature and date 25

Kungsbacka den 10/3 2019



Patrik Palo
Ordförande



Jonas Gullberg



Lisbeth Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2019
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tölö Allé, org. nr 769614-1014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tölö Allé 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Tölö Allé för år 2018 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 försumelse 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.

Göteborg 2019-05-07

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor