
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Alléhusen
Org nr: 769624-0014



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Alléhusen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är tillfredsställande men lite lägre än föregående år p.g.a kostnader i samband med genomförd ventilationskontroll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 420% till 184%. Det beror på att delar av föreningens likvida medel använts till att amortera extra på föreningens lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 696 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 741 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolgården 1 i Region Gotland med 49 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Kolgårdsgatan 2 A-B och 4 A-C i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa. |
|----------|----------|----------|----------|--------|
| 2 | 20 | 21 | 5 | 49 |

Dessutom tillkommer

| P-platser | Besök | Handikapp |
|-----------|-------|-----------|
| 54 | 3 | 5 |

Total tomtarea 9 715 m²

Total bostadsarea 3 313 m²

Årets taxeringsvärde 58 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| El | Geab |
| Hisservice | Kone AB |
| Hissbesiktning | Inspecta |
| Källsortering | Ragnsells |
| Fiber | Telia |

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 38 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 99 000 kr per år.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Fredrik Ahlqvist | Ordförande | 2021 |
| Lars Andersson | Ledamot | 2021 |
| Lennart Ekengren | Ledamot | 2022 |
| Ingela Jakobsson | Ledamot | 2022 (avflyttad) |
| Jan Magnusson | Ledamot | 2021 |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Thomas Mehler | Suppleant | 2021 |
| Solgerd Gotvik | Suppleant | 2022 |
| Anna Danneker | Suppleant | 2022 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Grant Thornton | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Andreas Weinebrandt | Intern revisor | 2021 |
| Crister Karlén | Suppleant | 2021 |
| Valberedning | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Christer Pettersson | Sammankallande | 2021 |
| Gösta Svensson | | 2021 |
| Crister Karlén | | 2021 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

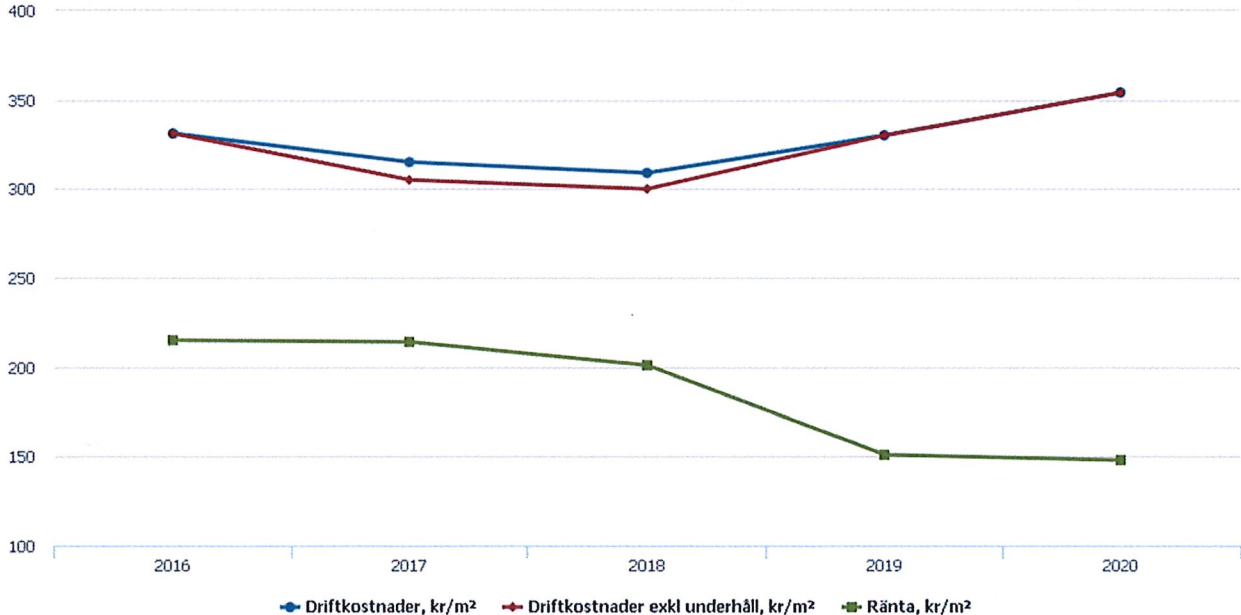
Följande miljö aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet har tecknats med Geab (till våren 2024) som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

FA

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 2 551 | 2 565 | 2 455 | 2 471 | 2 527 |
| Resultat efter finansiella poster | 45 | 130 | -82 | 9 | -96 |
| Årets resultat | 45 | 130 | -82 | 9 | -96 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 741 | 830 | 595 | 686 | 568 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 642 | 731 | 496 | 587 | 469 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Balansomslutning | 105 597 | 107 821 | 108 030 | 108 281 | 108 584 |
| Kassaflöde, indirekt metod | -1527 | 438 | 368 | 216 | 308 |
| Soliditet % | 72 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| Likviditet % | 184 | 420 | 311 | 323 | 217 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 676 | 676 | 660 | 660 | 660 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 354 | 330 | 309 | 315 | 331 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 354 | 330 | 300 | 305 | 331 |
| Ränta, kr/m ² | 148 | 151 | 201 | 214 | 215 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 160 | 130 | 100 | 80 | 60 |
| Lån, kr/m ² | 8 887 | 9 572 | 9 654 | 9 709 | 9 765 |
| Skuldkvot % | 11,43 | 12,24 | 12,90 | 12,50 | 12,80 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 69 573 000 | 6 427 000 | 429 487 | -828 681 | 129 505 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 129 505 | -129 505 |
| Reservering underhållsfond | | | 99 000 | -99 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | 45 293 |
| Vid årets slut | 69 573 000 | 6 427 000 | 528 487 | -798 176 | 45 293 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -699 176 |
| Årets resultat | 45 293 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -99 000 |
| Summa | -752 882 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 752 882

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 551 408 | 2 564 940 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 25 135 | 25 362 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 576 543 | 2 590 302 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 173 055 | -1 093 367 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -114 384 | -102 325 |
| Personalkostnader | Not 6 | -60 457 | -63 493 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -695 856 | -700 512 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 043 752 | -1 959 697 |
| Rörelseresultat | | 532 791 | 630 605 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter , Sbab | | 3 680 | 98 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -491 178 | -501 199 |
| Summa finansiella poster | | -487 498 | -501 101 |
| Resultat efter finansiella poster | | 45 293 | 129 505 |
| Årets resultat | | 45 293 | 129 505 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 104 404 209 | 105 100 065 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 104 404 209 | 105 100 065 |
| Summa anläggningstillgångar | | 104 404 209 | 105 100 065 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 6 506 | 444 |
| Övriga fordringar (skatte och moms) | | 15 403 | 49 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 136 304 | 142 573 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 158 213 | 143 066 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 11 | 1 049 959 | 2 577 381 |
| Summa kassa och bank | | 1 049 959 | 2 577 381 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 208 172 | 2 720 447 |
| Summa tillgångar | | 105 612 381 | 107 820 512 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 76 000 000 | 76 000 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 528 487 | 429 487 | |
| Summa bundet eget kapital | 76 528 487 | 76 429 487 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -798 176 | -828 681 | |
| Årets resultat | 45 293 | 129 505 | |
| Summa fritt eget kapital | -752 882 | -699 176 | |
| Summa eget kapital | 75 775 605 | 75 730 311 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 29 173 000 | 31 443 052 |
| Summa långfristiga skulder | | 29 173 000 | 31 443 052 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 270 052 | 270 052 |
| Leverantörsskulder | | 43 859 | 37 529 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 349 865 | 339 568 |
| Summa kortfristiga skulder | | 663 776 | 647 149 |
| Summa eget kapital och skulder | | 105 612 381 | 107 820 512 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 45 293 | 129 505 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 695 856 | 700 512 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 741 149 | 830 017 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 207 | -53 215 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 1 273 | -68 829 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 742 629 | 707 974 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -2 270 052 | -270 052 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 270 052 | -270 052 |
| Årets kassaflöde | -1 527 423 | 437 922 |
| Likvidamedel vid årets början | 2 577 382 | 2 139 460 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 049 958 | 2 577 382 |
| Upplýsning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

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. Räkna 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 |
| Markanläggningar | Linjär | 20 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 241 180 | 2 241 180 |
| Hyrer, p-platser | 150 500 | 150 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -9 000 | -7 750 |
| Elavgifter | 168 728 | 181 510 |
| Summa nettoomsättning | 2 551 408 | 2 564 940 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar (pant och överlåtelse) | 10 373 | 9 723 |
| Fakturerade kostnader | 180 | 900 |
| Övriga rörelseintäkter (andrahandsuthyrning) | 14 582 | 14 739 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 25 135 | 25 362 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Reparationer | -37 634 | -45 615 |
| Försäkringspremier | -30 989 | -29 480 |
| Kabel- och digital-TV | -150 505 | -139 538 |
| Obligatoriska besiktningar hissar | -61 000 | -44 345 |
| Ovk samt rengöring av ventilation | -71 050 | 0 |
| Bevakningskostnader | -5 925 | -8 804 |
| Snö- och halkbekämpning | -15 866 | -32 413 |
| Förbrukningsinventarier | -6 258 | -9 728 |
| Vatten | -211 565 | -187 516 |
| Fastighetsel | -319 697 | -328 393 |
| Uppvärmning | -80 043 | -84 192 |
| Sophantering och återvinning | -98 290 | -93 813 |
| Förvaltningsarvode drift | -84 234 | -89 529 |
| Summa driftskostnader | -1 173 055 | -1 093 367 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -72 401 | -72 820 |
| Lokalkostnader | -200 | -600 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -12 388 | -11 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -6 182 | -6 070 |
| Kreditupplysningar | -675 | -1 680 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 121 | -8 605 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -48 | 0 |
| Serviceavgifter | -5 819 | 0 |
| Bankkostnader | -1 550 | -1 550 |
| Summa övriga externa kostnader | -114 384 | -102 325 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Styrelsearvoden | -46 000 | -49 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 200 | -2 800 |
| Sociala kostnader | -10 257 | -11 693 |
| Summa personalkostnader | -60 457 | -63 493 |

FA

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -664 167 | -664 167 |
| Avskrivning Markanläggningar | -13 064 | -13 064 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -18 625 | -23 281 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -695 856 | -700 512 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -491 178 | -501 199 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -491 178 | -501 199 |

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 79 700 000 | 79 700 000 |
| Mark | 29 000 000 | 29 000 000 |
| Markanläggning | 261 286 | 261 286 |
| Standardförbättringar | 186 250 | 186 250 |
| | 109 147 536 | 109 147 536 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 109 147 536 | 109 147 536 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 984 997 | -3 320 831 |
| Markanläggningar | -39 192 | -26 128 |
| Standardförbättringar | -23 281 | 0 |
| | -4 047 470 | -3 346 959 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -664 166 | -664 166 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -13 064 | -13 064 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -18 625 | -23 281 |
| | -695 855 | -700 511 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -4 743 325 | -4 047 470 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 104 404 209 | 105 100 065 |
| Varav | | |
| Byggnader | 75 050 838 | 75 715 004 |
| Markanläggningar | 209 030 | 222 094 |
| Standardförbättringar | 144 344 | 162 969 |
| Totalt taxeringsvärde | 58 200 000 | 58 200 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>48 000 000</i> | <i>48 000 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>10 200 000</i> | <i>10 200 000</i> |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 15 872 | 15 117 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 5 819 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 27 358 | 18 205 |
| Förutbetald elavgift | 57 274 | 62 065 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 35 800 | 32 242 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 9 125 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 136 304 | 142 573 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, Sbab | 105 349 | 1 401 694 |
| Transaktionskonto | 944 610 | 1 175 687 |
| Summa kassa och bank | 1 049 959 | 2 577 381 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 29 443 052 | 31 713 104 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -270 052 | -270 052 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 29 173 000 | 31 443 052 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,85% | 2025-10-30 | 10 422 144,00 | 0,00 | 2 108 564,00 | 8 313 580,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,46% | 2022-10-30 | 10 607 872,00 | 0,00 | 53 576,00 | 10 554 296,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,59% | 2023-10-30 | 10 683 088,00 | 0,00 | 107 912,00 | 10 575 176,00 |
| Summa | | | 31 713 104,00 | 0,00 | 2 270 052,00 | 29 443 052,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 052 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 1 080 208 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 7 855 | 7 855 |
| Upplupna räntekostnader | 55 129 | 46 728 |
| Upplupna elkostnader | 41 660 | 38 709 |
| Upplupna värmekostnader | 9 617 | 9 693 |
| Upplupna styrelsearvoden | 25 000 | 25 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 210 604 | 211 583 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 349 865 | 339 568 |

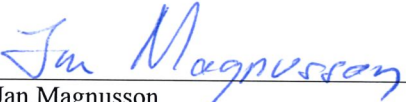
| Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 700 000 | 32 700 000 |

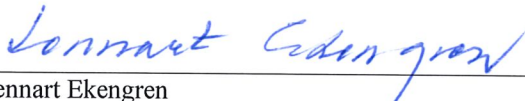
Styrelsens underskrifter


Visby 2021-02-16
Ort och datum


Fredrik Ahlqvist


Lars Andersson



Jan Magnusson


Lennart Ekengren


Thomas Mehler (suppleant för Ingela Jakobsson)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/3 2021


Anita Levander/Auktoriserad revisor
Grant Thornton


Andreas Weinebrandt/Intern revisor
Brf Alléhusen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alléhusen
Org.nr. 769624-0014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alléhusen 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Alléhusen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

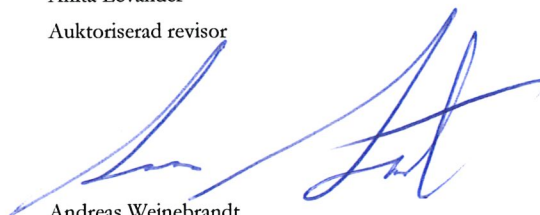
Visby den 1/3 2021



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Andreas Weinebrandt

Förtroendevald revisor

BRF Alléhusen

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Alléhusen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Alléhusen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

