

Bostadsrättsföreningen Almbacken 2

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Almbacken 2
769615-2912
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Almbacken 2, 769615-2912, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Patrick Lauenburg	Ordförande	2021
Susann Åkerman	Ledamot	2021
Grant Purdy	Ledamot	2021
André Berlin	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Ann Jonsson	Suppleant	2021
Victor Karlsson	Suppleant	2021
Elisabeth Persson	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Ola Åkerman	Ordinarie	2021
Olof Ahrnbom	Suppelant	2021

Firmateckning

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

⌋

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rapphönan 22 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 33 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Almbäcksgatan 2.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
12 st	17 st	3 st	1 st

Total tomtarea:	1126 kvm
Total bostadsarea:	2530 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2194 kvm
- varav hyresrättsarea:	336 kvm
Total lokalarea:	105 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Segvi Asanovska	105 kvm	2024-04-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets fiende	Serviceavtal klottersanering
Hisselektra	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värmesystem
Hr Björkmans Entremattor AB	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 171 603 kr och planerat underhåll för 189 504 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-05-26 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 530 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 201 kr per kvm.

C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Styrelsens ord

Verksamheten

Styrelsen har under 2020 haft 12 protokollförda möten. Årsstämman hölls måndagen den 1 juni. Informationsmöte med medlemmarna kombinerades med stämman. I slutet av 2020 skickades ett infobrev till samtliga medlemmar, inklusive ett nytt batteri till samtliga lägenheters brandvarnare.

Förvaltare på Bredablick byttes under 2020 från Sofia Addén till Jesper Karlsson. Budgetmöte inför 2021 med förvaltare Bredablicks kundansvariga Frida Malmquist var den 13 november. Styrelsen har bjudit in samtliga boende till gemensam fixar- och gårdsdag söndagarna den 19 april och 11 oktober. Syftet med gårdsdagen är att de boende träffas och umgås samt ägnar sig åt trädgårdsarbete och underhåll av både innergården, utemöblerna och fastigheten.

Större underhåll eller reparationer

Samtliga portar mot Almbacksgatan har fått byta färg till samma gröna nyans som finns runt alla fönster på fastighetens gula putsade sida. Det har planterats klättrande blåregn i fasadnära gatstensomgärdade rabatter på var sida om varje port. Delar av gårdens gräsmatta har omvandlats till en större blomrabatt med klivstenar, genomfört av trädgårdsentreprenör Niclas Tengwall.

På grund av dörrsabotage av entréportarna har brytskydd i rostfritt stål monterats på dörrkarmarna, återställande av tränkarmar samt ommålning krävdes också. Samtliga huvudstammar för avlopp har försetts med sk. råttskydd för att motverka skadedjursangrepp i våra lägenheter. Ett nytt torkskåp har kommit på plats i 2a-tvättstugan.

Händelser under året 2020

I november på budgetmötet med ekonomisk förvaltare beslutades att låta avgiften för 2021 vara oförändrad.

Omläggning av ett av föreningens större lån 2020 på 6 miljoner från november och det tecknades på en period av 8 år till en ränta på 1,05. Föreningens ekonomi är god, och nästa omläggning av ett annat större lån på 6 miljoner ska göras i april 2021. Denna nya omläggning kommer att kunna stabilisera ekonomin för ett bra tag framöver, med en fördelaktig ränta.

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har pågått löpande under året med dokumenterade brandskyddsronder, samt extern inspektion av rökluckor. En mindre köksbrand utbröt i en av hyreslägenheterna i september med utryckning av räddningstjänst. Endast begränsade materiella skador uppstod, och en viktig påminnelse om att rengöra fläktfilter i dragskåp blev aktuell för samtliga boende.

Årsavgifter

Avgiften kvarstår på 2020 års nivå även under verksamhetsåret 2021. Detta beslut fattades på budgetmötet i samråd med Frida Malmquist på Bredablick. Föreningen har haft ett visst överskott vid årsbokslut tidigare år. Rekommendationen är att föreningens bokslut ska ge ett balanserat nollresultat och inte generera överskott in i nästa verksamhetsår.

Antal lägenheter och överlåtelse under 2020

Bostadsrättsföreningen har 4 hyreslägenheter och en butikslokal, samt 29 bostadsrätter. Det har varit 3 överlåtelse under 2020 med tillträden i juli och i augusti 2020. Det fanns 29 föreningsmedlemmar = 29 lägenheter (1 röst/lgh) per 31 december 2020.

C

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 274	2 222	2 170	2 147
Resultat efter finansiella poster	201	251	173	-406
Förändring av underhållsfond	340	353	435	32
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	141	178	17	116
Soliditet %	58	56	55	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	757	750	742	738
Bostadshyra kr / kvm	1 212	1 181	1 152	1 137
Driftskostnad, kr / kvm	352	356	338	304
Ränta, kr / kvm	105	114	125	176
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	201	183	179	175
Lån, kr / kvm	7 322	7 788	7 883	8 007
Snittränta (%)	1,43	1,47	1,59	2,20

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

⌋

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 591 613	2 069 707	-3 278 515	250 410
Disposition enligt föreningsstämma			250 410	-250 410
Avsättning till underhållsfond		530 000	-530 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-189 504	189 504	
Årets resultat				200 971
Vid årets slut	27 591 613	2 410 203	-3 368 601	200 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 028 105
Årets resultat före fondförändring	200 971
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-530 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 504
Summa över/underskott	-3 167 630

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 167 630**

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

⌋

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 205 782	2 184 643
Övriga rörelseintäkter	3	68 062	37 248
Summa rörelseintäkter		<u>2 273 844</u>	<u>2 221 891</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 289 897	-1 203 151
Övriga externa kostnader	7	-134 276	-92 934
Personalkostnader	8	-92 928	-94 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-279 682	-279 682
Summa rörelsekostnader		<u>-1 796 783</u>	<u>-1 670 155</u>
Rörelseresultat		<u>477 061</u>	<u>551 736</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		621	538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 424	-301 219
Summa finansiella poster		<u>-275 803</u>	<u>-300 681</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>201 258</u>	<u>251 055</u>
Årets skattekostnader		-287	-286
Årets resultat		<u>200 971</u>	<u>250 410</u>

<

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	45 502 339	45 782 021
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 502 339	45 782 021
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		45 802 339	46 082 021
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 301	4 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 729	44 039
Summa kortfristiga fordringar		51 030	48 340
<i>Kassa och bank</i>	13	785 320	1 452 287
Summa omsättningstillgångar		836 350	1 500 627
SUMMA TILLGÅNGAR		46 638 689	47 582 648

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 591 613	27 591 613
Underhållsfond		2 410 203	2 069 707
Summa bundet eget kapital		30 001 816	29 661 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 368 601	-3 278 515
Årets resultat		200 971	250 410
Summa fritt eget kapital		-3 167 630	-3 028 105
Summa eget kapital		26 834 186	26 633 215
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	12 945 238	13 292 646
Summa långfristiga skulder		12 945 238	13 292 646
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 347 408	7 230 000
Leverantörsskulder		76 085	65 008
Skatteskulder		8 928	6 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	426 844	355 479
Summa kortfristiga skulder		6 859 265	7 656 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 638 689	47 582 648

<

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	476 774	551 091
Avskrivningar	279 682	279 682
	756 456	830 773
Erhållen ränta	621	538
Erlagd ränta	-276 424	-301 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	480 653	530 092
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 689	-16 991
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	85 069	-90 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563 033	422 354
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 230 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 230 000	-250 000
Årets kassaflöde	-666 967	172 354
Likvida medel vid årets början	1 452 287	1 279 933
Likvida medel vid årets slut	785 320	1 452 287

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

⌋

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 661 123	1 644 612
Hyror bostäder	407 135	396 747
Hyror lokaler	117 568	126 228
Övriga objekt	19 956	17 056
Summa	2 205 782	2 184 643

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	58 368	31 224
Överlåtelseavgifter	4 712	1 163
Övriga intäkter	4 982	4 861
Summa	68 062	37 248

⤵

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	31 122	14 433
Lokaler	994	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 007
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 331	3 540
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 801	16 365
VA & sanitet, installationer	13 345	19 228
Värme, installationer	-	12 013
El, installationer	831	-
Hiss	33 461	47 362
Huskropp	1 869	1 869
Vattenskador	22 608	9 368
Brandskador	48 252	-
Klottersanering	-	9 419
Skadedjur	1 988	-
Summa	171 603	136 603

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 159	43 386
Övrigt, gemensamma utrymmen	47 845	74 978
VA & sanitet, installationer	-	9 375
Markytor	66 400	-
Övrigt	45 100	-
Summa	189 504	127 739

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	59 746	57 978
Teknisk förvaltning	119 355	124 403
Besiktningkostnader	23 726	37 955
Snöröjning	11 750	22 144
Serviceavtal	70 370	63 343
Förbrukningsmaterial	12 278	4 925
El	65 368	81 461
Uppvärmning	305 244	317 170
Vatten och avlopp	82 960	84 375
Avfallshantering	59 121	53 748
Försäkringar	17 099	16 443
Systematiskt brandskyddsarbete	11 717	1 507
Hyressättningsavgift	476	476
Kabel-TV	26 722	34 441
Bredband	61 847	37 427
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 013	1 013
Summa	928 790	938 809

C

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 069	-
Kostnader för transportmedel	200	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	450
Förvaltningskostnader	69 097	63 688
Revision	17 825	22 550
Jurist- och advokatkostnader	5 288	3 408
Bankkostnader	1 023	350
Övriga externa tjänster	34 375	1 788
Övriga externa kostnader	1 400	700
Summa	134 276	92 934

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	70 950	72 300
Summa	70 950	72 300
Sociala avgifter	21 978	22 088
Summa	92 928	94 388

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	279 682	279 682
Summa	279 682	279 682

⌋

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	32 677 795	32 677 795
-Mark	15 017 005	15 017 005
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	47 694 800	47 694 800
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 912 779	-1 633 097
	-1 912 779	-1 633 097
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-279 682	-279 682
	-279 682	-279 682
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 192 461	-1 912 779
 Redovisat värde	45 502 339	45 782 021
 <i>Varav</i>		
Byggnader	30 485 334	30 765 016
Mark	15 017 005	15 017 005
 Taxeringsvärden		
Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	1 116 000	1 116 000
Totalt taxeringsvärde	50 716 000	50 716 000
<i>Varav byggnader</i>	27 663 000	27 663 000

⌋

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	6 690	6 690
Utgående anskaffningsvärden	6 690	6 690
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 690	-6 690
Utgående avskrivningar	-6 690	-6 690
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	46 729	44 039
Summa	46 729	44 039

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	785 320	1 452 287
Summa	785 320	1 452 287

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 347 408	7 230 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 945 238	13 292 646
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 000 000	-
Summa	19 292 646	20 522 646

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	19 292 646	20 522 646
Summa	19 292 646	20 522 646

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,05 %	2028-10-30	6 000 000	-	-	6 000 000
Stadshypotek	1,31 %	2021-04-30	6 097 408	-	-	6 097 408
Stadshypotek	Löst	Löst	980 000	-	980 000	-
Stadshypotek	1,50 %	2023-04-30	7 445 238	-	250 000	7 195 238
Summa			20 522 646	-	1 230 000	19 292 646

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

⌋

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 242	91 665
Upplupna räntekostnader	41 801	45 809
Förutbetalda intäkter	150 136	132 957
Upplupna revisionsarvoden	16 575	15 000
Upplupna driftskostnader	125 090	70 048
Summa	426 844	355 479

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Föreningen har 2021-04-08 upplåtit hyreslägenheten 260-1-0022 (Lgh 22) och kommer att använda medlen som inkommit från upplåtelsen till att extraamortera på lånet som förfaller härnäst.

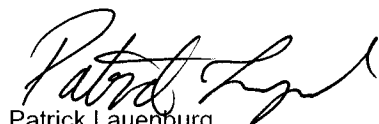
Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	25 536 000	25 536 000
Summa ställda säkerheter	25 536 000	25 536 000

Underskrifter

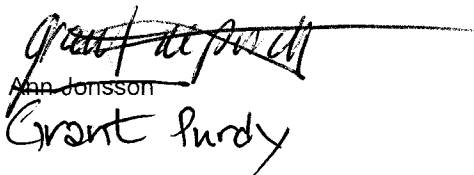
Malmö, 2021-05-10



Patrick Lauenburg
Styrelseordförande



Susann Åkerman



~~Grant Purdy~~
Grant Purdy



André Berlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Almbacken 2 org.nr 769615-2912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Almbacken 2 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 av Brf Almbacken 2 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 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 trygghande 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
- 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14/5-2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

