

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Almen 1–5
Org nr: 769612-5116



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Almen 1-5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, då man bytte hissarna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 844 % till 754 %

I resultatet ingår avskrivningar med 516 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 199 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Almen 19 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 36 lägenheter samt 2 lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adress är Disponentgatan 1-5 och Föreningsgatan 40 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	16	8	1	3	36

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	20	1

Total tomtarea	1 083 m ²
Total bostadsarea	2 894 m ²
Varav hyresrätter	306 m ²
Total lokalarea	283 kvm

Årets taxeringsvärde	48 260 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 687 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyrestagare	Yta m ²	Verksamhet	Löptid
Colosseum Smile Sverige AB	100	Tandläkarklinik	2021-10-30
Colloseum Smile Sverige AB	183	Tandläkarklinik	2021-10-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling - underhållsplanering	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	TTA Fastigheter och Skötsel AB
Hissar	Inspecta/KONE AB
Kabel-TV	Com Hem AB

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 140 tkr och planerat underhåll för 563 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 uppdaterades senast i augusti 2019 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 818 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning sker med denna summa.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Modernisering tvättstuga	2010	
Målningsarbete	2010	Trapphus, hissar, portar
Effektivisering värmeanläggning	2011	
Cykelhörna	2012	
Takreovering	2013	
Tätskiktsarbete fasad	2014	
Markytor	2016	
Byte hissar	2018	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Bostäder	453 969
Gemensamma utrymmen	58 968
Installationer	49 453
Markytor	871

Planerat underhåll	År
Fönster, vattensystem	2022 - 2023

2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ferdi Bölezek	Ordförande	2019
Iréne Thunström (<i>frånflyttad okt. 2019</i>)	Sekreterare	2019
Jasna Mikkelsen	Sekreterare	2019
Daniel Holik	Vice ordförande	2019
Salajdin Selmani	Kassör	2019

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Vikard	Suppleant	2019
Dariush Aram	Suppleant	2019
Amela Karahasanovic	Suppleant	2019
Martin Najdenovski	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Svensson Moller	2019
Kim Mikkelsen	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 5 %.

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

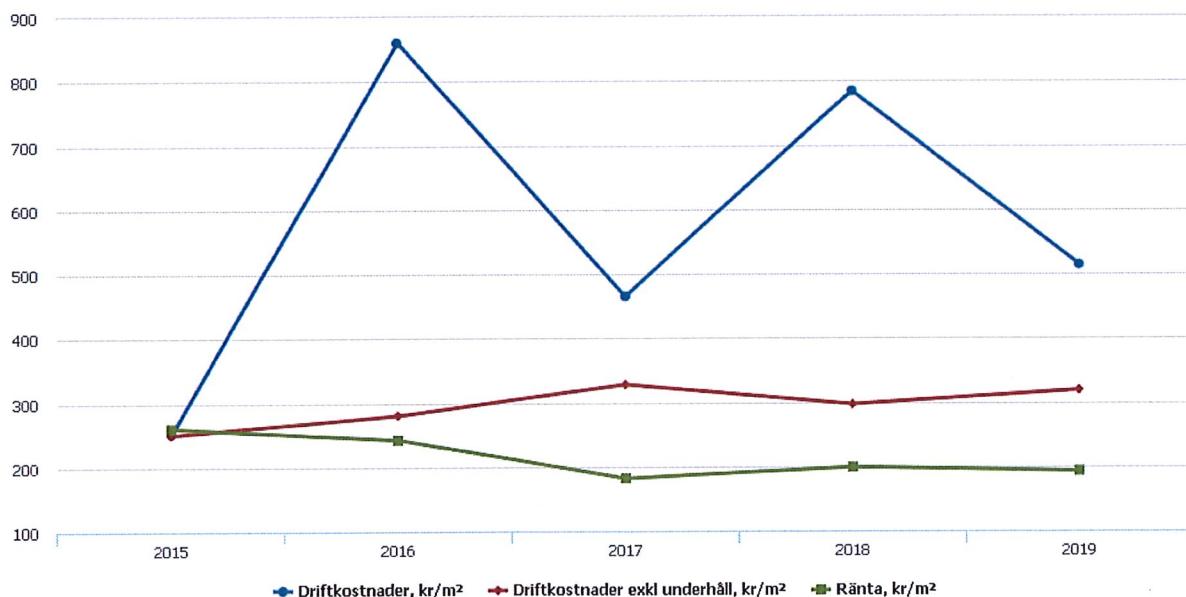
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl är tecknat med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen har tidigare genomfört behovsstyrd styrning av ventilationssystem, rörelsestyrda armaturer i garage och effektivisering av värmeanläggningen. Dessa investeringar påverkar förbrukningen och driftkostnaderna positivt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 453	2 430	2 464	2 573	2 559
Resultat efter finansiella poster	-318	-971	-278	-1 583	371
Årets resultat	-318	-971	-278	-1 583	371
Resultat exklusive avskrivningar	199	-553	141	-1 194	759
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-620	-997	-316	-1 430	524
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	283	154	144	72	72
Balansomslutning	61 316	61 743	61 959	59 967	61 666
Kassaflöde, indirekt metod	-171	188	2 225	-1 303	483
Soliditet %	46	46	45	43	45
Likviditet %	754	844	504	337	598
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	559	554	615	636	633
Driftkostnader, kr/m ²	514	784	465	860	252
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	319	297	328	280	250
Ränta, kr/m ²	193	199	182	242	260
Underhållsfond, kr/m ²	88	8	7	0	98



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 559 079	2 526 816	0	-2 791 907	-970 988
Disposition enl. årsstämmobeslut				-970 988	970 988
Reservering underhållsfond			818 320	-818 320	
Ianspråktagande av underhållsfond			-563 261	563 261	
Årets resultat					-317 795
Vid årets slut	29 559 079	2 526 816	255 059	-4 017 954	-317 795

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 762 895
Årets resultat	-317 795
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-818 320
Årets ianspråktagande av underhållsfond	563 261
Summa	-4 335 749

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 335 749**

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

0

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 453 272	2 430 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 972	20 218
Summa rörelseintäkter		2 466 244	2 450 661
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 487 829	-2 165 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 421	-175 280
Personalkostnader	Not 6	-91 666	-88 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-516 381	-418 153
Summa rörelsekostnader		-2 224 298	-2 846 908
Rörelseresultat		241 947	-396 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-18	110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-559 724	-574 851
Summa finansiella poster		-559 742	-574 741
Resultat efter finansiella poster		-317 795	-970 988
Årets resultat		-317 795	-970 988



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	56 454 512	56 843 031
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	255 725	89 213
Summa materiella anläggningstillgångar		56 710 238	56 932 244
Summa anläggningstillgångar		56 710 238	56 932 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	1 588
Övriga fordringar	Not 13	5 415	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	43 811	81 601
Summa kortfristiga fordringar		49 226	83 432
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 556 791	4 727 655
Summa kassa och bank		4 556 791	4 727 655
Summa omsättningstillgångar		4 606 016	4 811 087
Summa tillgångar		61 316 254	61 743 331

4

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	32 085 895	32 085 895	
Fond för yttre underhåll	255 059	0	
Summa bundet eget kapital	32 340 954	32 085 895	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 017 954	-2 791 907	
Årets resultat	-317 795	-970 988	
Summa fritt eget kapital	-4 335 749	-3 762 895	
Summa eget kapital	28 005 205	28 323 000	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 700 000	32 850 000
Summa långfristiga skulder		32 700 000	32 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	200 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 17	43 803	132 057
Skatteskulder	Not 18	7 313	6 150
Övriga skulder	Not 19	0	5 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	359 933	226 474
Summa kortfristiga skulder		611 049	570 331
Summa eget kapital och skulder		61 316 254	61 743 331

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-317 795	-970 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	516 381	418 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	198 586	-552 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	34 206	-14 819
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	40 719	-344 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 511	-912 404
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier (komplettering passersystem)	-294 375	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-294 375	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-150 000	-200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott (försäljning lägenhet)	0	1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	1 100 000
Årets kassaflöde	-170 864	187 596
Likvidamedel vid årets början	4 727 655	4 540 059
Likvidamedel vid årets slut	4 556 791	4 727 655
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

4

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. Ränta 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
Installationer Passersystem	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 617 480	1 604 681
Hyror, bostäder	346 860	372 716
Hyror, lokaler	332 688	325 440
Hyror, garage	111 511	111 871
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-19 468
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	1 425	-8 105
Sophämningsavgifter	18 600	18 600
Debiterad fastighetskatt-	24 708	24 708
Summa nettoomsättning	2 453 272	2 430 443

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	5 040	5 145
Övriga ersättningar	6 249	14 532
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	1 500	0
Summa övriga rörelseintäkter	12 972	20 218

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-563 261	-1 305 461
Reparationer	-139 515	-84 636
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-86 172	-79 002
Försäkringspremier	-37 258	-32 466
Kabel- och digital-TV	-21 092	-20 856
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 425
Serviceavtal	-3 807	-797
Obligatoriska besiktningar	-3 125	-4 113
Förbrukningsinventarier	-24 981	-6 835
Vatten	-96 420	-106 751
Fastighetsel	-103 368	-96 592
Uppvärmning	-234 022	-258 734
Sophantering och återvinning	-79 524	-70 170
Förvaltningsarvode drift	-95 283	-97 322
Summa driftkostnader	-1 487 829	-2 165 161

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-76 801	-74 476
Hyra inventarier & verktyg	0	-8 820
Resekostnader	-81	0
IT-kostnader	-4 897	-3 941
Arvode, yrkesrevisorer *	-20 038	10 350
Övriga förvaltningskostnader	-10 266	-900
Kreditupplysningar	-1 125	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 814	-15 442
Kontorsmateriel	0	-180
Telefon och porto	-1 616	-1 184
Medlems- och föreningsavgifter	-5 120	-5 020
Konsultarvoden	0	-55 692
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-1 114	-19 300
Summa övriga externa kostnader	-128 421	-175 280
<i>* (fel förra året, därför dubbelt i år)</i>		

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-69 750	-67 200
Sociala kostnader	-21 916	-21 114
Summa personalkostnader	-91 666	-88 314

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-388 519	-388 415
Avskrivning Maskiner och inventarier	-127 863	-29 738
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-516 381	-418 153

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	134
Övriga ränteintäkter	-38	-24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-18	110



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-559 724	-574 851
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-559 724	-574 851

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 068 147	45 068 147
Mark	14 117 353	14 117 353
	59 185 500	59 185 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 185 500	59 185 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 342 469	-1 954 054
	-2 342 469	-1 954 054
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-388 519	-388 415
	-388 519	-388 415
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 730 988	-2 342 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 454 512	56 843 031
Varav		
Byggnader	42 337 159	42 725 678
Mark	14 117 353	14 117 353
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 600 000	39 600 000
Lokaler	3 660 000	3 087 000
Totalt taxeringsvärde	48 260 000	42 687 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 368 000</i>	<i>27 026 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 892 000</i>	<i>15 661 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	148 688	148 688
	148 688	148 688
Årets anskaffningar		
Installationer (<i>komplettering passersystem</i>)	294 375	0
	294 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	443 063	148 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-59 476	-29 738
	-59 476	-29 738
Årets avskrivningar		
Installationer	-127 863	-29 738
	-127 863	-29 738
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-187 338	-59 475
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-187 338	-59 475
Restvärde enligt plan vid årets slut	255 725	89 213
Varav		
Installationer	255 725	89 213

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 588
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 588

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 415	243
Summa övriga fordringar	5 415	243

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 189	37 258
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 200
Förutbetald vattenavgift	0	8 922
Förutbetald renhållning	0	5 116
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 622	5 239
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 416
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 811	81 601

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 019 229	4 003 192
Transaktionskonto	537 562	724 463
Summa kassa och bank	4 556 791	4 727 655

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	32 900 000	33 050 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 700 000	32 850 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,71%	2022-11-25	11 616 668,00	0,00	0,00	11 616 668,00
SWEDBANK	0,98%	2024-10-25	9 816 666,00	0,00	150 000,00	9 666 666,00
SWEDBANK	1,82%	2026-09-25	11 616 666,00	0,00	0,00	11 616 666,00
Summa			33 050 000,00	0,00	150 000,00	32 900 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan år 2 och 5 efter balansdagen. Resterande skuld, 31 900 000 kr, förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	43 803	132 057
Summa leverantörsskulder	43 803	132 057

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	7 313	6 150
Summa skatteskulder	7 313	6 150

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	840
Clearing	0	4 810
Summa övriga skulder	0	5 650

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 114	21 114
Upplupna räntekostnader	57 795	29 734
Upplupna elkostnader	7 411	7 419
Upplupna värmekostnader	37 234	0
Upplupna kostnader för renhållning	653	653
Upplupna revisionsarvoden	0	-10 000
Upplupna styrelsearvoden	67 200	67 200
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 488	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 425	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 613	103 354
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359 933	226 474

Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 635 000	36 635 000

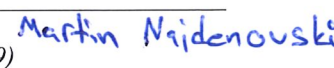
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser


Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-04-27
 Ort och datum

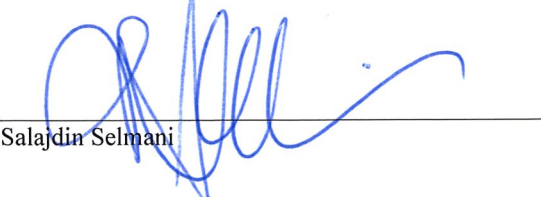

 Ferdi Bölezek
 Ordförande


 Irene Thunström
 (flyttat från föreningen okt 2019)

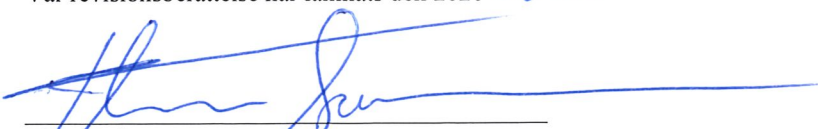

 Martin Naidenovski


 Jasna Mikkelsen


 Daniel Holik


 Salajdin Selmani

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-05


 Thomas Swenson
 Auktoriserad revisor
 Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Almen 1-5, org.nr 769612-5116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Almen 1-5 för år 2019.

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 dec 2019 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. 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 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.



Building a better
working world

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 Almen 1-5 för år 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 5 maj 2020

Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planerliga 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 Almen 1-5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Almen 1-5 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

