

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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 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. 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, pga. minskade kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 754 % till 776 %

I resultatet ingår avskrivningar med 516 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 709 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. Hyresrätt	3 r.o.k. Hyresrätter	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	48 260 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,93 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling - underhållsplanering	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	TTA Fastigheter och Skötsel AB / Riksbyggen (från augusti 2020)
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 94 tkr och planerat underhåll för 150 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 maj 2020 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 880 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning sker med denna summa.

7

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Modernisering tvättstuga	2010	
Målningsarbete	2010	Trapphus, hissar, portar
Effektivisering värmeanläggning	2011	
Cykelhörna	2012	
Takreovering	2013	
Tätskiktsarbete fasad	2014	
Markytor	2016	
Byte hissar	2018	
Säkerhetsdörrar/fastighetsboxar	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Bostäder	581
Installationer	16 074
Garage och p-platser (målning)	133 088

Planerat underhåll	År
Fönster	2022-2023

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	2021
Salajdin Selmani	Kassör	2021
Emma Baugh	Sekreterare	2021
Jasna Mikkelsen (fram till november 2020) fram till September 2020	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amela Karahasanovic	Suppleant	2021
Martin Draws	Suppleant	2021
Martin Najdenovski	Suppleant	2021
Seyed Mazdak Hosseini Moghadam	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Olsson	2021
Maria Svensson Möller	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 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 2020 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år.

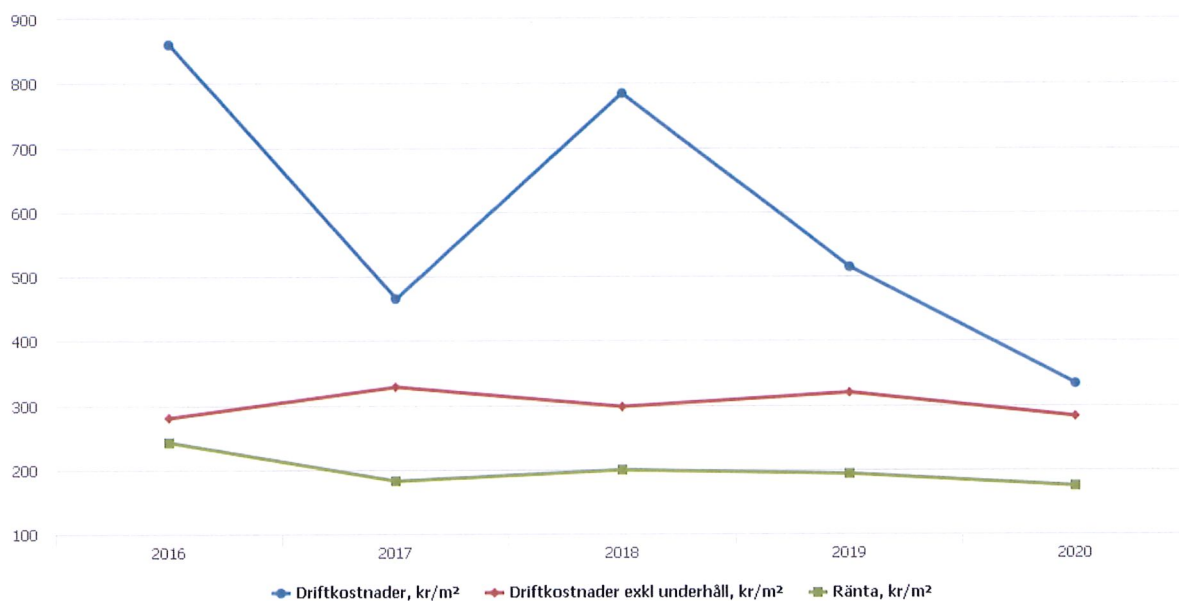
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

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 driftskostnaderna positivt.

7

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 426	2 453	2 430	2 464	2 573
Resultat efter finansiella poster	192	-318	-971	-278	-1 583
Årets resultat	192	-318	-971	-278	-1 583
Resultat exklusive avskrivningar	709	199	-553	141	-1 194
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-171	-620	-997	-316	-1 430
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	304	283	154	144	72
Balansomslutning	61 364	61 316	61 743	61 959	59 967
Kassaflöde, indirekt metod	507	-171	188	2 225	-1 303
Soliditet %	46	46	46	45	43
Likviditet %	776	754	844	504	337
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	559	559	554	615	636
Driftkostnader, kr/m ²	333	514	784	465	860
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	282	319	297	328	280
Ränta, kr/m ²	174	193	199	182	242
Underhållsfond, kr/m ²	340	88	8	7	0



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 559 079	2 526 816	255 059	-4 017 954	-317 795
Disposition enl. årsstämmobeslut				-317 795	317 795
Reservering underhållsfond			880 000	-880 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-149 743	149 743	
Årets resultat					192 289
Vid årets slut	29 559 079	2 526 816	985 316	-5 066 006	192 289

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 335 749
Årets resultat	192 289
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-880 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	149 743
Summa	-4 873 718

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 4 873 718

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 426 243	2 453 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 015	12 972
Summa rörelseintäkter		2 465 258	2 466 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-964 887	-1 487 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 467	-128 421
Personalkostnader	Not 6	-94 641	-91 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-516 381	-516 381
Summa rörelsekostnader		-1 769 376	-2 224 298
Rörelseresultat		695 882	241 947
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	163	-18
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-503 756	-559 724
Summa finansiella poster		-503 593	-559 742
Resultat efter finansiella poster		192 289	-317 795
Årets resultat		192 289	-317 795

9

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	56 065 994	56 454 512
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	127 863	255 725
Summa materiella anläggningstillgångar		56 193 857	56 710 238
Summa anläggningstillgångar		56 193 857	56 710 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	5 415	5 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	101 323	43 811
Summa kortfristiga fordringar		106 738	49 226
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 063 429	4 556 791
Summa kassa och bank		5 063 429	4 556 791
Summa omsättningstillgångar		5 170 167	4 606 016
Summa tillgångar		61 364 024	61 316 254

a

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	32 085 895	32 085 895	
Fond för yttre underhåll	985 316	255 059	
Summa bundet eget kapital	33 071 211	32 340 954	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 066 006	-4 017 954	
Årets resultat	192 289	-317 795	
Summa fritt eget kapital	-4 873 718	-4 335 749	
Summa eget kapital	28 197 493	28 005 205	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 500 000	32 700 000
Summa långfristiga skulder		32 500 000	32 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	200 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 16	97 385	43 803
Skatteskulder	Not 17	9 329	7 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	359 816	359 933
Summa kortfristiga skulder		666 530	611 049
Summa eget kapital och skulder	61 364 024	61 316 254	

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	192 289	-317 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	516 381	516 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	708 670	198 586
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-57 512	34 206
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	55 480	40 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	706 638	273 511
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-294 375
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-294 375
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-200 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-150 000
Årets kassaflöde	506 638	-170 864
Likvidamedel vid årets början	4 556 791	4 727 655
Likvidamedel vid årets slut	5 063 429	4 556 791

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

A

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.

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	1 617 480	1 617 480
Hyror, bostäder	354 672	346 860
Hyror, lokaler	337 956	332 688
Hyror, garage	112 350	111 511
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-673	1 425
Rabatter (hysesreducering Smile tandläkare)	-38 850	0
Sophämtningsavgifter	18 600	18 600
Debiterad fastighetsskatt-	24 708	24 708
Summa nettoomsättning	2 426 243	2 453 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	5 040	5 040
Övriga avgifter	1 069	0
Övriga ersättningar	12 522	6 249
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Erhållna statliga bidrag (50 % av hysesreducering Smile tandläkare)	19 425	0
Övriga rörelseintäkter	420	1 500
Summa övriga rörelseintäkter	39 015	12 972

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-149 743	-563 261
Reparationer	-93 818	-139 515
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 044	-86 172
Försäkringspremier	-38 189	-37 258
Kabel- och digital-TV	-21 253	-21 092
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 924	0
Serviceavtal	-3 434	-3 807
Obligatoriska besiktningar	-11 453	-3 125
Förbrukningsinventarier	-14 978	-24 981
Fordons- och maskinkostnader	-319	0
Vatten	-106 280	-96 420
Fastighetsel	-87 195	-103 368
Uppvärmning	-212 486	-234 022
Sophantering och återvinning	-76 967	-79 524
Förvaltningsarvode drift	-58 805	-95 283
Summa driftskostnader	-964 887	-1 487 829

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-123 663	-76 801
Resekostnader	-100	-81
IT-kostnader	-4 391	-4 897
Arvode, yrkesrevisorers *	-10 500	-20 038
Övriga förvaltningskostnader	-15 992	-10 266
Kreditupplysningar	-900	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 484	-5 814
Representation	-5 960	0
Telefon och porto	-2 363	-1 616
Medlems- och föreningsavgifter	-5 220	-5 120
Bankkostnader	-1 900	-1 550
Övriga externa kostnader	-8 994	-1 114
Summa övriga externa kostnader	-193 467	-128 421
* (fel 2018, därför dubbelt 2019)		

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-70 950	-69 750
Sammanträdesarvoden	-1 399	0
Sociala kostnader	-22 292	-21 916
Summa personalkostnader	-94 641	-91 666

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-388 519	-388 519
Avskrivning Maskiner och inventarier	-127 863	-127 863
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-516 381	-516 381

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	20
Övriga ränteintäkter	0	-38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	163	-18

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-503 756	-559 724
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-503 756	-559 724

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 730 988	-2 342 469
	-2 730 988	-2 342 469

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-388 519	-388 519
	-388 519	-388 519

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 119 507	-2 730 988
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	41 948 641	42 337 159
Mark	14 117 353	14 117 353

Taxeringsvärden

Bostäder	44 600 000	44 600 000
Lokaler	3 660 000	3 660 000

Totalt taxeringsvärde

	48 260 000	48 260 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

28 368 000

28 368 000

varav mark

19 892 000

19 892 000

A

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	443 063	148 688
	443 063	148 688
Årets anskaffningar		
Installationer	0	294 375
	0	294 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	443 063	443 063
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-187 338	-59 476
	-187 338	-59 476
Årets avskrivningar		
Installationer	-127 863	-127 863
	-127 863	-127 863
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-315 201	-187 338
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-315 201	-187 338
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 862	255 725
Varav		
Installationer	127 862	255 725

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 415	5 415
Summa övriga fordringar	5 415	5 415

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 727	38 189
Förutbetald renhållning	-653	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 215	5 622
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	450	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 583	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 323	43 811

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 001 402	4 019 229
Transaktionskonto	1 062 027	537 562
Summa kassa och bank	5 063 429	4 556 791

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	32 700 000	32 900 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 500 000	32 700 000

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	9 666 666,00	0,00	200 000,00	9 466 666,00
SWEDBANK	1,82%	2026-09-25	11 616 666,00	0,00	0,00	11 616 666,00
Summa			32 900 000,00	0,00	200 000,00	32 700 000,00

*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, 31 700 000 kr, förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	97 385	43 803
Summa leverantörsskulder	97 385	43 803

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	9 329	7 313
Summa skatteskulder	9 329	7 313

4

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 542	21 114
Upplupna räntekostnader	32 201	57 795
Upplupna elkostnader	6 749	7 411
Upplupna värmekostnader	35 654	37 234
Upplupna kostnader för renhållning	754	653
Upplupna styrelsearvoden	68 561	67 200
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 355	157 613
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359 816	359 933

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 635 000	36 635 000


Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Styrelsens underskrifter

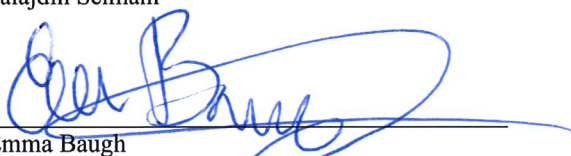
MALMÖ 2021-04-26

Ort och datum

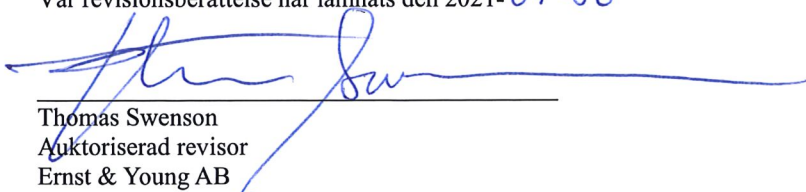

Ferdí Bölezek
Ordförande


Salajdin Selmani


~~Jasna Mikkelsen~~ MARTIN DRAWS
(fram till november 2020) - Inhoppare för Jasna
från till September 2020


Emma Baugh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-30


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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 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 dec 2020 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 Almen 1-5 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 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 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 30 april 2021

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, arvas 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.

Årsavgift

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 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

