
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Alven
Org nr: 746000-2020



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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Alven 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-12-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 268% till 60%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 268% till 397%.

I resultatet ingår avskrivningar med 97 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 558 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Alven 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 40 lägenheter samt 2 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Nobelvägen 11 och Bragegatan 2 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
15	23	1	1	40

Dessutom tillkommer

Lokaler	
2	
Total tomtarea	1 500 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 949 m ²
Lokaler	144 m ²
Årets taxeringsvärde	24 212 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 212 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 24 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 645 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 308 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 695 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 188 tkr (531 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 645 tkr (308 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	Under 1980-talet
Fönsterbyte	Under 1990-talet
Elbyte	1997
Balkongombyggnad	2001
Bredbandsanslutning	2003
Säkerhetsdörrar	2006
Torktumlare och torkrumsavfuktare	2014
Stuprör	2014
Fasadrenovering	2018

Planerat underhåll

	År
Värmesystem	2021 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Klein	Ordförande	2021
Denise Mattsson	Ledamot	2021
Anna Midiwo	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anni Tjebbes	Suppleant	2021
Felix Persson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 10%.

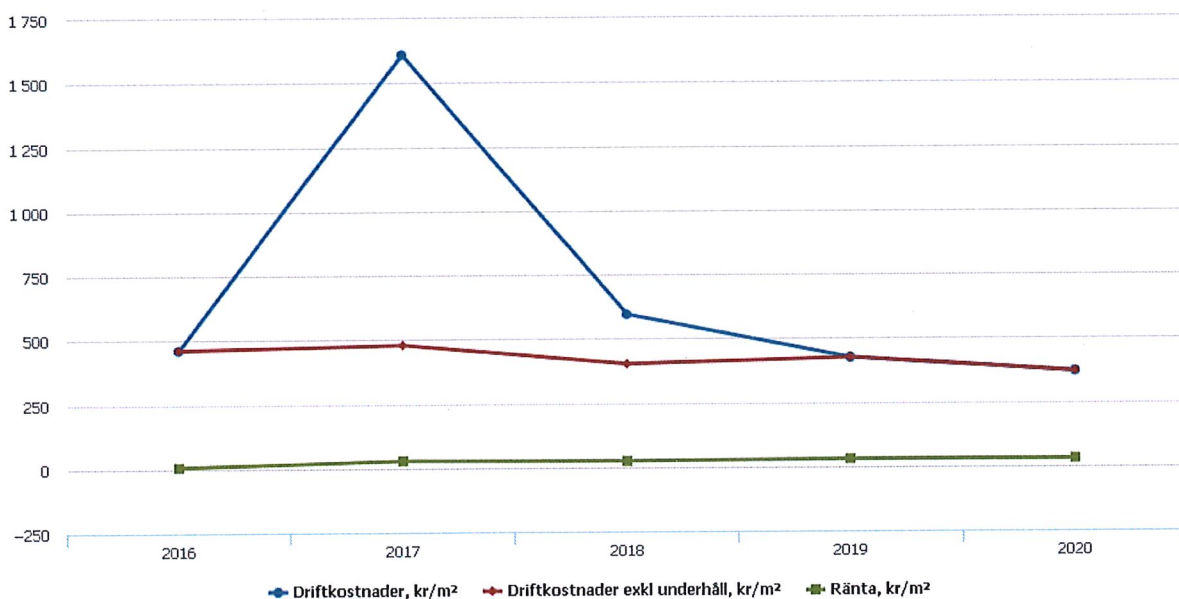
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för bostäder under 2020 uppgick i genomsnitt till 502 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret en överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 📄

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 494	1 393	1 272	1 223	1 199
Resultat efter finansiella poster	461	240	-285	-2 398	104
Årets resultat	461	240	-285	-2 398	104
Resultat exklusive avskrivningar	558	337	-188	-2 299	205
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	308	308	313	318	318
Balansomslutning	8 800	8 339	8 138	8 515	2 477
Kassaflöde, indirekt metod	467	332	-294	30	221
Soliditet %	45	42	40	42	24
Likviditet %	397	268	218	274	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	502	456	422	422	417
Bränsletillägg, kr/m ²	167	167	160	154	160
Driftkostnader, kr/m ²	370	425	595	1 609	460
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	370	425	402	478	460
Ränta, kr/m ²	30	30	24	28	5
Underhållsfond, kr/m ²	736	428	120	0	805
Lån, kr/m ²	2 146	2 170	2 193	2 215	756



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. ✕

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 231	5 350 000	895 158	-3 047 638	239 660
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				239 660	-239 660
Reservering underhållsfond			645 000	-645 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					461 439
Vid årets slut	57 231	5 350 000	1 540 158	-3 452 978	461 439

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 807 978
Årets resultat	461 439
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-645 000
Summa	-2 991 539

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 991 539**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 494 420	1 392 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 062	76 793
Summa rörelseintäkter		1 601 482	1 469 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-773 705	-888 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 398	-122 496
Personalkostnader	Not 6	-58 081	-57 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 050	-97 050
Summa rörelsekostnader		-1 077 234	-1 166 314
Rörelseresultat		524 249	303 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	184	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-62 993	-63 754
Summa finansiella poster		-62 809	-63 626
Resultat efter finansiella poster		461 439	239 660
Årets resultat		461 439	239 660


Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 478 952	6 569 642
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	12 721	19 081
Summa materiella anläggningstillgångar		6 491 672	6 588 723
Finansiella anläggningstillgångar			
Egna bostadsrätter	Not 12	712 500	712 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		712 500	712 500
Summa anläggningstillgångar		7 204 172	7 301 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	61 891	22 651
Övriga fordringar	Not 14	14 702	24 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	66 705	6 161
Summa kortfristiga fordringar		143 298	53 053
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 452 412	985 124
Summa kassa och bank		1 452 412	985 124
Summa omsättningstillgångar		1 595 710	1 038 176
Summa tillgångar		8 799 882	8 339 399

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	57 231	57 231	
Uppskrivningsfond	5 350 000	5 350 000	
Fond för yttre underhåll	1 540 158	895 158	
Summa bundet eget kapital	6 947 389	6 302 389	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 452 978	-3 047 638	
Årets resultat	461 439	239 660	
Summa fritt eget kapital	-2 991 539	-2 807 978	
Summa eget kapital	3 955 850	3 494 410	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 199 576	4 457 482
Summa långfristiga skulder		2 199 576	4 457 482
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 292 907	85 001
Leverantörsskulder	Not 18	66 856	3 201
Skatteskulder	Not 19	22 262	12 574
Övriga skulder	Not 20	0	466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	262 432	286 265
Summa kortfristiga skulder		2 644 457	387 507
Summa eget kapital och skulder		8 799 882	8 339 399

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	461 439	239 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	97 050	97 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	558 489	336 711
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-90 245	34 105
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	49 044	9 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517 288	380 528
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-50 000	-48 334
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-48 334
Årets kassaflöde	467 288	332 194
Likvidamedel vid årets början	985 124	652 930
Likvidamedel vid årets slut	1 452 412	985 124
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning 		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Balkongombyggnad	Linjär	50
Övriga standardförbättringar	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	25
Bredband	Linjär	20
Elomläggning	Linjär	20
Inventarier	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	977 628	888 816
Årsavgifter, lokaler	38 280	38 280
Hyrer, lokaler	153 600	140 800
Bränsleavgifter, bostäder	324 912	324 912
Summa nettoomsättning	1 494 420	1 392 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	66 240	66 240
Övriga ersättningar	1 648	7 609
Fakturerade kostnader	180	900
Övriga rörelseintäkter	38 994	2 044
Summa övriga rörelseintäkter	107 062	76 793

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-23 849	-105 365
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 280	-67 200
Försäkringspremier	-24 271	-23 683
Kabel- och digital-TV	-66 692	-66 361
Serviceavtal	-6 093	-6 093
Obligatoriska besiktningar	0	-17 500
Snö- och halkbekämpning	0	-1 348
Förbrukningsinventarier	-9 880	-15 685
Fordons- och maskinkostnader	0	-200
Vatten	-95 068	-103 462
Fastighetsel	-51 994	-52 408
Uppvärmning	-297 089	-297 889
Sophantering och återvinning	-31 071	-29 979
Förvaltningsarvode drift	-98 417	-101 621
Summa driftskostnader	-773 705	-888 793

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 606	-83 656
IT-kostnader	-1 341	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 563	-24 724
Övriga förvaltningskostnader	-13 452	-1 960
Kreditupplysningar	-1 575	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 656	-6 511
Representation	0	-1 370
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-22 100	-55
Bankkostnader	-2 105	-2 105
Övriga externa kostnader	0	-90
Summa övriga externa kostnader	-148 398	-122 496

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 299	-46 480
Sociala kostnader	-10 782	-11 495
Summa personalkostnader	-58 081	-57 975

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-90 690	-90 690
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 360	-6 360
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-97 050	-97 050

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	184	128
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	184	128

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-62 898	-62 578
Övriga räntekostnader	-95	-1 176
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-62 993	-63 754

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	413 400	413 400
Mark	149 000	149 000
Tillkommande utgifter	2 898 642	2 898 642
	3 461 042	3 461 042
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 461 042	3 461 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-413 400	-413 400
Tillkommande utgifter	-1 828 000	-1 737 310
	-2 241 400	-2 150 710
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-90 690	-90 690
	-90 690	-90 690
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 332 090	-2 241 400
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	5 350 000	5 350 000
	5 350 000	5 350 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 478 952	6 569 642
Varav		
Mark	5 499 000	5 499 000
Tillkommande utgifter	979 952	1 070 642
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 000 000	23 000 000
Lokaler	1 212 000	1 212 000
	24 212 000	24 212 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 221 000</i>	<i>14 221 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 991 000</i>	<i>9 991 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	170 474	170 474
	170 474	170 474
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	170 474	170 474
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-151 393	-145 033
	-151 393	-145 033
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-6 360	-6 360
	-6 360	-6 360
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-157 753	-151 393
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-157 753	-151 393
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 721	19 081

Not 12 Andra finansiella tillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Egna bostadsrätter	712 500	712 500
Summa finansiella tillgångar	712 500	712 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	491	551
Kundfordringar	61 400	22 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	61 891	22 651

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	14 702	14 702
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 539
Summa övriga fordringar	14 702	24 241

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 759	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 713	6 161
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 233	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 705	6 161

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	10 356	10 356
Transaktionskonto	1 442 056	974 767
Summa kassa och bank	1 452 412	985 124

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 492 483	4 542 483
Omsättning av lån under nästkommande räkenskapsår	-2 242 907	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-85 001
Långfristig skuld vid årets slut	2 199 576	4 457 482

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,33%	2021-05-25	2 242 907	0	0	2 242 907
SWEDBANK	1,45%	2023-05-25	2 299 576	0	50 000	2 249 576
Summa			4 542 483	0	50 000	4 492 483

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska omförhandla 2 242 907 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad faktisk amortering nästa år är 50 000 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	66 856	3 201
Summa leverantörsskulder	66 856	3 201

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	22 262	12 574
Summa skatteskulder	22 262	12 574

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	466
Summa övriga skulder	0	466

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 641	11 495
Upplupna räntekostnader	521	527
Upplupna elkostnader	5 496	5 677
Upplupna vattenavgifter	8 258	6 642
Upplupna värmekostnader	52 039	71 617
Upplupna kostnader för renhållning	1 499	3 007
Upplupna revisionsarvoden	19 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	47 299	46 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173	10 339
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 006	110 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 432	286 265

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 649 152	4 649 152

Not Eventualförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0


Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-04-23
Ort och datum



Lars Klein
Ordförande


Denise Mattsson


Anna Midiwo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04

Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak
Auktoriserad revisor, FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alven, org.nr. 746000-2020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alven för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisions sed 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alven 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

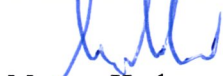
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. 

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4/5 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Alven

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

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

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

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

