

Styrelsen för Brf Almen i Kristianstad, 738200-0680, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2020 - 31/12 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Linden nr 2, vilken innehåller 12 st bostadsrättslägenheter och 4 st garage.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning efter föreningsstämman

Anne-Britt Ljungberg	ordförande
Julita Urbanska	v ordförande
Huse Racic	sekreterare

Suppleanter har varit:

Eva Persson

Britt-Marie Möller

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anne-Britt Ljungberg och Huse Racic, ordinarie ledamöter, samt suppleanten Britt-Marie Möller.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anne-Britt Ljungberg, Huse Racic och Julita Urbanska, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Nilsson med Johan Törnquist som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Ekonomiska förvaltare har varit Ulf Johansson och Anders Ahlbin.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Konnas Fastighetsskötsel AB.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 r o k 8 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 828 m²

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 16 st och vid årets slut 16 st.

Underhållsplan

Sedan år 1999 har bostadsrättsföreningen en underhållsplan. Planen har uppdaterats år 2020.

Enligt denna ska avsättning göras med 58.000 kr år 2021, vilket budgeterats.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:

Omläggning av stenplattor på framsidan av huset

Energideklaration

OVK-besiktning

Byte av tryckknappar i trapphusen

Byte av kran i tvättstugan

Planerade underhåll år 2021 och framöver

Byte av garageportar

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg Hansa till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2021.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	560	558	547	546	527
Resultat	43	-343	83	83	67
Balansomslutning	2 190	2 171	2 062	2 006	1 991
Årsavgift per kvm	660	660	647	634	622
Lån per kvm	2 164	2 213	1 651	1704	1 773
Lån/taxvärde	21%	21%	18%	19%	19%

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	27 747	114 109	461 212	-342 802	260 266
Disposition			-342 802	342 802	0
Avsättning yttre fond		65 000	-65 000		0
Uttag yttre fond		-85 222	85 222		0
Årets resultat				43 119	43 119
Årets slut	27 747	93 887	138 632	43 119	303 385

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	118 410,14
Årets resultat	43 118,66
Avsättning till fond för yttre underhåll	-65 000,00
Anspråktagande av fond yttre underhåll	85 222,00
Summa	181 750,80

Styrelsen föreslår att 181 750,80 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	1	559 630	558 195
		559 630	558 195
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-298 499	-309 745
Reparationer	3	-18 721	-22 280
Periodiskt underhåll	4	-85 222	-442 690
Personalkostnader	5	-28 654	-31 411
Avskrivningar	6	-56 850	-56 850
		-487 946	-862 976
Rörelseresultat		71 684	-304 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		461	361
Räntekostnader och liknande poster		-29 026	-38 382
		-28 565	-38 021
Årets resultat		43 119	-342 802
Årets resultat enligt ovan		43 119	-342 802
Avsättning till fond för yttre underhåll		-65 000	-65 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		85 222	442 690
Resultat efter disposition av underhåll		63 341	34 888

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

1 854 952

1 911 802

1 854 952**1 911 802****Summa anläggningstillgångar****1 854 952****1 911 802****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Övriga kortfristiga fordringar

1 220

1 844

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 974

3 803

Kassa och bank

329 476

253 234

334 670**258 881****SUMMA TILLGÅNGAR****2 189 622****2 170 683****EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

27 747

27 747

Yttre underhållsfond

93 887

114 109

121 634**141 856****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

138 632

461 212

Årets resultat

43 119

-342 802

181 751**118 410****SUMMA EGET KAPITAL****303 385****260 266****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

8

0

1 832 000

0**1 832 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

8

1 792 000

0

Leverantörsskulder

33 767

30 307

Skatteskulder

1 500

1 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

58 970

46 610

1 886 237**78 417****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****2 189 622****2 170 683**

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Enligt årsredovisningslagens definitioner är bolaget ett mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

Nettoomsättning	Not 1	År 2020	År 2019
Hysesintäkter garage, p-plats mm		10 208	10 208
Årsavgifter		546 104	546 104
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		1 000	0
Övriga intäkter		2 318	1 883
		559 630	558 195
Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel och städ		-50 856	-56 106
Elavgifter		-17 506	-20 123
Värme		-93 057	-96 063
Vatten och avlopp		-30 085	-28 226
Renhållning		-17 760	-17 759
Fastighetsförsäkring		-15 724	-15 212
TV-avgifter		-3 076	-3 076
Fastighetsskatt		-17 518	-16 894
Förbrukningsinventarier och -material		-2 988	-2 115
Tele, post- och bankkostnader		-3 552	-3 389
Administrativt förvaltningsavtal		-22 880	-22 516
Extern revisor		-13 475	-13 775
Övriga förvaltningskostnader		-10 022	-14 491
		-298 499	-309 745
Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		0	-3 723
Reparation installationer		-6 741	-8 046
Reparation byggnader		-7 183	-3 911
Reparation utvändigt		-657	-2 460
Serviceavtal		-4 140	-4 140
		-18 721	-22 280
Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-85 222	-442 690
		-85 222	-442 690
Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-26 000	-26 000
Sociala och andra avgifter		-2 654	-5 411
		-28 654	-31 411
Avskrivningar	Not 6		
Avskrivning på fönster		-9 000	-9 000
Avskrivning på fasad/balkonger		-20 400	-20 400
Avskrivning på tak		-22 100	-22 100
Avskrivning dörrar		-5 350	-5 350
		-56 850	-56 850

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2020-12-31	Avskrivn år
Mark		27 808			27 808	
Byggnader	Rak	442 239	-442 239		0	1959 - 2015
Fönster	Rak	400 000	-256 000	-9 000	135 000	2005 - 2035
Fasad/balkong	Rak	817 500	-81 600	-20 400	715 500	2016 - 2055
Tak	Rak	883 750	-88 400	-22 100	773 250	2016 - 2055
Dörrar	Rak	214 094	-5 350	-5 350	203 394	2019 - 2058
Summa		2 785 391	-873 589	-56 850	1 854 952	

Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark	År 2020	År 2019
Vid årets början	2 757 583	2 543 489
Årets anskaffning	0	214 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	2 757 583	2 757 583
Ingående avskrivningar	-873 589	-816 739
Årets avskrivningar enligt plan	-56 850	-56 850
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-930 439	-873 589
Utgående bokfört värde exklusive mark	1 827 144	1 883 994
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark:	2 592 000	2 592 000
Taxeringsvärde byggnader:	6 037 000	6 037 000
Totalt taxeringsvärde:	8 629 000	8 629 000

Långfristiga skulder kreditinstitut**Not 8**

Långgivare	Konverterings-datum	Ränte-sats	Skuld År 2020	Skuld År 2019
Swedbank	2021-08-15	1,43%	915 000 kr	935 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	1,76%	877 000 kr	897 000 kr
	Snittränta	1,59%	1 792 000 kr	1 832 000 kr

Avgår kortfristig del inom ett år 40 000 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 1 592 000 kr

Långfristig skuld 0 kr
Kortfristig skuld 1 792 000 kr

Amorteringen samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga.
Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 9**

Upplupna räntekostnader	2 718	2 376
Förutbetalda hyresintäkter	46 752	35 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 500	9 000
	58 970	46 610

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Not 10**

Pantbrev i fastighet	1 912 000	1 912 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kristianstad

2021 - 03 - 02

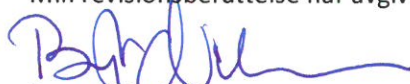

Anne-Britt Ljungberg


Huse Racic


Julita Urbanska

Min revisionsberättelse har avgivits

2021 - 03 - 05


Bengt Nilsson
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen
Org.nr 738200-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Almen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

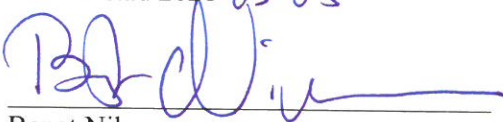
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad 2021-03-05



Bengt Nilsson
Auktoriserad revisor