



Org Nr: 769616-7282

Styrelsen för Brf Allén i Limhamn

Org.nr: 769616-7282

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Brf Allén i Limhamn

Org nr 769616-7282

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 8:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Limhamn.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2012 på fastigheten Malmö Annetorpsgården 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kalkstensvägen 15,17,19 och 21.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1,5	2	92
2	28	1664
3	37	3287
4	4	388
Totalt:	71	5431

Garage 45
Parkeringsplatser 72
Total lägenhetsyta 5431 kvm
Lägenheternas medelyta 76 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-17.

Närvarande var 49st medlemmar, 38st röstberättigade varav 10st med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Perioden 2019-01-01—2019-04-17

Ordförande	Claes Friman
Vice ordförande	Benny Harroft
Sekreterare	Lars Alm
Ledamot	Eva Cato Landberg
Ledamot	Daniel Budtz

Perioden 2019-04-18—2020-

Ordförande	Benny Harroft	vald tom 2020
Vice ordförande	Eva Cato Landberg	avgående/omval
Sekreterare	Lars Alm	avgick 2019-07-22
Ledamot	Daniel Budtz	vald tom 2020
Ledamot	Åse Hjärtström Pritchett	avgick 2020-02-16
Suppleant	Håkan Jonzon	avgående/omval
Suppleant	Patricia Löf	avgående/omval

Patricia Löf har under räkenskapsåret från 2019-07-23 ersatt Lars Alm.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Cato Landberg och Åse Hjärtström Pritchett samt ett fyllnadsval för Lars Alm på 1 år. Suppleanterna valdes vid förra föreningsstämman på 1 år och är båda avgående. Styrelsen har under året hållit 13st protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Brukarrådets representanter har under året varit Patricia Löf och Benny Harroft.
Fyra föreningsars representanter har varit Åse Pritchett och Benny Harroft.

Firmatecknare två i förening

Föreningen tecknas av samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Under året har Margareta Person varit internrevisor samt Anita Nicklasson revisor suppleant. Externrevisor har varit utsedd från EY.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Kenth Lundholm (sammankallande)
Kerstin Bell Jonzon
Arne Harrysson
Kerstin Strömblad

Vicevärd

Vicevärd under året fram till 2019-12-31 har varit utsedd från HSB Malmö.
Från den 2020-01-01 har Dan Lövgren från Örehus Fastighetsförvaltning haft uppdraget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Besiktningssanmärkningarna sedan tidigare är fortfarande inte åtgärdade utan arbetet fortskrider.

Under räkenskapsåret har följande underhåll utförts:

- Entrépartierna till samtliga hus samt dörrarna till garaget och en sidodörr till hus 4 har bytts ur. Åtgärden har gått på garantin och därmed ingen kostnad för föreningen.
- Installerats dörrautomatik till miljörummen med taggöppning.
- Spaljé är byggd med planterade buskar vid muren vid hus 4, detta kommer att försvåra för obehöriga att komma in på området.
- Bänkar och dörrar är oljade och räcken målade.
- Årligt filterbyte har skett samt OVK besiktning i trapphusen.
- Tvättning av fasaderna på samtliga hus norrsida.
- Styrelsen har undersökt möjligheterna att installera solceller, det visade sig att takryona var för små för att få lönsamhet i investeringen.
- Föreningen är nu medlemmar i Bostadsrätterna vilket innebär bl.a. att samtliga medlemmar kan nyttja de förmåner som för dem. Första året kostnadsfritt för föreningen därefter kommer det att göras en utvärdering av styrelsen.

Allmän besiktning har utförts löpande under året av styrelsen, man har även sett över underhållsplanen och inför 2020 föreligger inga åtgärder.

Styrelsen kommer även fortsättningsvis att bevaka boendes intressen vad gäller ekonomi, trivsel och fastigheternas underhåll.

Vi kommer att arbeta med:

- uppfräschning av miljörum med målning.
- se över utemiljön vad gäller växtligheten.
- sätta upp belysning på innergården samt se över belysningen vid parkeringen där det varit problem.
- Tvättning av fasaderna kommer att fortsätta.
- översyn av tätskikt på tak.
- byte av brandvarnare under 2020.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 686 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % styrelsen beslöt därför att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 500 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr. Lånet som amorterades har även konverterats med en löptid på 5 år till en ränta av 1,23%.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och därmed en god likviditet.

Väsentliga avtal

Föreningen har ett avtal med Four Garden avseende garageplatserna. Detta avtal är uppsagt och upphör att gälla 2021-12-31. Föreningen kommer sedan att själv hantera uthyrningen av platserna, därmed slipper medlemmarna moms som motsvaras av 25% av dagens debitering. Föreningen har tecknat nytt avtal med Örehus Fastighetsförvaltning AB för den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt för trädgårdsskötsel och vicevärdstjänst. Avtalet är på 2 år med start 2020-01-01 och är ekonomiskt fördelaktigt jämfört med tidigare förvaltare.

Föreningen har följande avtal:

Telenor	Internet
Örehus Fastighetsförvaltning	Lokalvård
Örehus Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örehus Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning
E-On	El
E-On	Värme
VA-syd	Renhållning
Our Energy	El avläsning
Söderlindh	Snöröjning
Securitas	Kamerabevakning
Kone	Hissar
Secon	Driftsövervakning

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 94 medlemmar (93 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Felanmälan till vaktmästaren: allen@orehus.se

För medlemmar som inte kan anmäla via e-post går det att nå Patrik Rydkvist på telefon vardagar 07.00-16.00 på telefon 0706-227760.

Vicevärden Dan Lövgren Örehus Fastighetsförvaltning, telefon 0761-094190.

Ekonomisk administration Lisbeth Hillerkrans 040-23 43 00.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	194 000 000	0	2 134 827	-4 939 657	-1 319 689
Resultatdisp. under året				-1 319 689	1 319 689
lanspråktagan. 2019 av yttre fond			-179 638	179 638	
Avsättning år 2019 yttre fond			643 000	-643 000	
Årets resultat					-887 586
Belopp vid årets slut	194 000 000	0	2 598 189	-6 722 708	-887 586

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 585	4 480	7 808	4 548	4 630
Rörelsens kostnader	-4 818	-5 065	-4 845	-4 246	-3 888
Finansiella poster, netto	-655	-735	-1 502	-1 942	-1 941
Årets resultat	-888	-1 320	1 461	-1 640	-1 199

Likvida medel & fin.
placeringar

	2 348	2 389	1 878	1 924	2 538
Skulder till kreditinstitut	55 500	56 500	56 500	60 200	61 200
Fond för yttre underhåll	2 598	2 135	1 818	1 243	984
Balansomslutning	245 654	247 651	248 999	251 017	253 787
Fastighetens taxeringsvärde	112 000	89 600	89 600	89 600	65 200
Soliditet %	77%	77%	77%	76%	75%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	121	136	277	359	358
Låneskuld kr/kvm	10219	10403	10403	11085	11269
Avgift kr/kvm	686	686	686	686	686

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-6 722 707
Årets resultat	-887 586
Summa till stämmans förfogande	-7 610 293

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-7 610 293
-------------------------	------------

Brf Allén i Llimhamn

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 585 388	4 479 999
Summa rörelseintäkter		4 585 388	4 479 999
Rörelsekostnader			
Drifts & underhållskostnader	Not 2	-2 217 592	-2 329 802
Periodiskt underhåll	Not 3	-179 638	-301 848
Övriga externa kostnader	Not 4	-222 265	-267 656
Personalkostnader	Not 5	-223 421	-189 893
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-1 975 475	-1 975 475
Summa rörelsekostnader		-4 818 391	-5 064 674
Rörelseresultat		-233 003	-584 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 207	2 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-658 790	-737 945
Summa finansiella poster		-654 583	-735 015
Resultat efter finansiella poster		-887 586	-1 319 690
Årets resultat	Not 8	-887 586	-1 319 690

Brf Allén i Limhamn

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	242 853 150	244 828 625
Summa anläggningstillgångar		242 853 150	244 828 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		43 251	39 362
Övriga fordringar	Not 10	1 832 415	1 388 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	419 125	394 009
		2 294 791	1 822 213
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
Kassa och Bank		552 212	0
Summa omsättningstillgångar		2 847 003	2 822 213
Summa tillgångar		245 700 153	247 650 838

Brf Allén i Limhamn

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

194 000 000

194 000 000

Fond för yttre underhåll

2 598 189

2 134 827

196 598 189

196 134 827

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 722 707

-4 939 657

Årets resultat

-887 586

-1 319 689

-7 610 294

-6 259 346

Summa eget kapital

188 987 895

189 875 481

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

55 500 000

36 500 000

55 500 000

36 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

20 000 000

Leverantörsskulder

328 611

453 024

Övriga kortfristiga skulder

20 047

21 605

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

863 600

800 728

Not 16

1 212 258

21 275 357

Summa skulder

56 712 258

57 775 357

Summa eget kapital och skulder

245 700 153

247 650 837

Brf Allén i Limhamn

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-887 586	-1 319 690
Avskrivningar	1 975 475	1 975 475
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 087 889	655 785
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 159	-117 248
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-63 099	-28 773
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 006 631	509 764
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	6 631	509 764
Likvida medel vid årets början	2 387 534	1 877 769
Likvida medel vid årets slut	2 347 781	2 387 534

Brf Allén i Limhamn

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrig tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Brf Allén i Limhamn

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 723 600	3 723 585
	Hysesintäkter	386 208	377 628
	Elintäkter	321 137	277 496
	Bredband	84 348	84 348
	Överlåtelseavgifter	10 467	7 966
	Pantavgifter	6 955	6 363
	Övriga intäkter	52 673	2 613
	Summa	4 585 388	4 479 999
Not 2	Drifts- & underhållskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	521 657	662 473
	Löpande underhåll	228 539	212 385
	El	449 085	469 227
	Uppvärmning	356 095	376 311
	Vatten	140 813	141 164
	Sophämtning	101 020	84 653
	Övriga avgifter	420 384	383 590
	Summa	2 217 592	2 329 802
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	138 013	0
	Installationer	41 625	107 317
	VA/Sanitet	0	39 531
	Ventilation	0	42 500
	Garage o P-platser	0	112 500
		179 638	301 848
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	107 984	99 874
	Revisionskostnader externa	16 875	29 500
	Övriga kostnader	97 406	138 282
	Konsultarvode	0	4 114
		222 265	267 656
Not 5	Personalkostnader		
	Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	139 500	136 500
	Revisorsarvode	7 500	7 500
	Löner och andra ersättningar	33 250	0
	Summa	180 250	144 000
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	648
	Summa	0	648
	Övriga personalkostnader		
	Sociala kostnader	43 171	45 245
	Övriga gemensamma kostnader	0	0
	Summa	43 171	45 245
	Totalt	223 421	189 893

Föreningen har inte haft några anställda under året

Brf Allén i Limhamn

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från avräkningskonto	2 335	2 603
	Ränteintäkter från bunden placering	1 872	327
	Skattefria ränteintäkter	0	0
		4 207	2 930
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	658 756	737 734
	Räntekostnader kortfristiga skulder	34	211
		658 790	737 945
Not 8	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-887 506	-1 319 689
	Förslag till avsättning underhållsfond	-643 000	-619 000
	Förslag till disposition underhållsfond	179 638	301 848
	Resultat efter underhållspåverkan	-1 350 868	-1 636 841
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	-1 350 868	-1 636 841

Brf Allén i Limhamn

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 9 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	233 600 000	233 600 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 600 000	233 600 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 371 375	-8 395 900			
Årets avskrivningar	-1 975 475	-1 975 475			
Utgående avskrivningar	-12 346 850	-10 371 375			
Bokfört värde Byggnader	221 253 150	223 228 625			
Ingående anskaffningsvärde mark	21 600 000	21 600 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 600 000	21 600 000			
Bokfört värde Mark	21 600 000	21 600 000			
Bokfört värde Byggnader och Mark	242 853 150	244 828 625			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	83 000 000	68 000 000			
	83 000 000	68 000 000			
Mark - bostäder	29 000 000	21 600 000			
Mark - lokaler	29 000 000	21 600 000			
Taxeringsvärde totalt	112 000 000	89 600 000			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Avräkningskonto	1 795 569	1 387 534			
Skattekonto	36 846	1 308			
	1 832 415	1 388 842			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	6 294	81 609			
El	6 750	6 750			
Serviceavgifter	249 421	173 319			
Kabel TV	23 821	23 030			
Bredband	21 994	22 396			
Upplupna intäkter	64 461	86 905			
	372 741	394 009			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	0	1 000 000			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	194 000 000	0	2 134 827	-4 939 657	-1 319 689
Resultatdisponering under året				-1 319 689	1 319 689
Anspråkstagande 2019 av yttre fond			-179 638	179 638	
Avsättning år 2019 yttre fond			643 000	-643 000	
Årets resultat					-887 586
Belopp vid årets slut	194 000 000	0	2 598 189	-6 722 707	-887 586

Brf Allén i Limhamn

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	127100	1,29%	2021-12-30	18 000 000	0
Stadshypotek	154878	1,18%	2022-06-30	18 500 000	0
Swedbank Hypotek	2850717279	1,23%	2024-04-25	19 000 000	0
				55 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

55 500 000

2019-12-31

2018-12-31

Ställda säkerheter
Eventualförpliktelser

62 200 000

Inga

62 200 000

Inga

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt

20 047

21 605

20 047

21 605

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

42 798

26 023

Övriga upplupna kostnader

352 390

338 644

Förutbetalda hyror och avgifter

468 412

436 061

863 600

800 728

Malmö ____/____ - 2020

Benny Harroft

Eva Cato Landberg

Daniel Budtz

Patrícia Löf

Vår revisionsberättelse har ____/____ - ____ avgivits beträffande denna årsredovisning

EY

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisorMargareta Persson
Av föreningen vald revisor