



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 Harrtoft
Sekreterare	Lars Alm
Ledamot	Eva Cato Landberg
Ledamot	Daniel Budtz

Perioden 2019-04-18—2020-03-23

Ordförande	Benny Harrtoft	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 Harrtoft. Fyra föreningars representanter har varit Åse Pritchett och Benny Harrtoft.

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 (avliden)
Kerstin Strömblad

C

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

Besiktningsanmärkningarna 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 takytorna 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.

C

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 686 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och 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.

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
Ianspråktagen. 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	245 700	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

C

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 Limhamn

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
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

C

Brf Allén i Limhamn

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9	242 853 150	244 828 625
	<u>242 853 150</u>	<u>244 828 625</u>

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	43 251	39 362
Not 10	1 832 415	1 388 842
Not 11	<u>419 125</u>	<u>394 009</u>
	2 294 791	1 822 213

Kortfristiga placeringar

Not 12	0	1 000 000
--------	---	-----------

Kassa och Bank

	<u>552 212</u>	<u>0</u>
--	----------------	----------

Summa omsättningstillgångar

	<u>2 847 003</u>	<u>2 822 213</u>
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>245 700 153</u>	<u>247 650 838</u>
--	--------------------	--------------------

C

Brf Allén i Limhamn

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	194 000 000	194 000 000
Fond för yttre underhåll	2 598 189	2 134 827
	<u>196 598 189</u>	<u>196 134 827</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 722 707	-4 939 657
Årets resultat	-887 586	-1 319 689
	<u>-7 610 294</u>	<u>-6 259 346</u>
Summa eget kapital	<u>188 987 895</u>	<u>189 875 481</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 55 500 000	36 500 000
	<u>55 500 000</u>	<u>36 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	20 000 000
Leverantörsskulder	328 611	453 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 20 047	21 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 863 600	800 728
	<u>1 212 258</u>	<u>21 275 357</u>
Summa skulder	<u>56 712 258</u>	<u>57 775 357</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>245 700 153</u>	<u>247 650 837</u>

C

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 3	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	138 013	0
	Installationer	41 625	219 817
	VA/Sanitet	0	39 531
	Ventilation	0	42 500
	Summa	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
	Summa	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

C

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

C

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			
Ei	6 750	6 750			
Serviceavgifter	249 421	173 319			
Kabel TV	23 821	23 030			
Bredband	21 994	22 396			
Securitas	46 384	0			
Upplupna intäkter	64 461	86 905			
	419 125	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
lanspråkstagande 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					62 200 000	62 200 000	
	Eventualförpliktelser					Inga	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 10/12 - 2020

Benny Harthoft

Daniel Budtz

Eva Cato Landberg

Patricia Löf

Vår revisionsberättelse har 30/12 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

EY

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisorMargareta Persson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn, 769616-7282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggsamt 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 10/3-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Margareta Persson
Förtroendevald revisor

Motion till Årsstämman i Brf Allén i Limhamn.

Motion angående redovisning av nyckeltal i årsredovisningen.

Alla ska kunna förstå bostadsrättsföreningens ekonomi!

Årsredovisningen är ett alltför svårgenomträngligt dokument för att alla ska kunna läsa och förstå innehållet. Därför inför bostadsbranschen nu en märkning av sina årsredovisningar, där tydliga ekonomiska nyckeltal framgår. Detta är ett antal nyckeltal i likhet med vad som redovisas under 5-årigt sammandrag i Brf Alléns årsredovisning.

HSB som är huvudleverantör av tjänster till vår förening och sköter vår ekonomi och redovisning har under flera år föreslagit att en öppen redovisning av dessa nyckeltal bör lagstiftas. De sju nyckeltalen är utvalda för att tillsammans ge en översiktlig bild av föreningens ekonomi. HSB kallar dessa nyckeltal "Bostadsrättskollen" www.hsb.se/bostadsrattskollen. Ambitionen är att Bostadsrättskollen finns på så många av HSBs årsredovisningar som möjligt. Sammantaget berör det omkring 4 000 bostadsrätts föreningar, eller en tredjedel av Sveriges samtliga bostadsrätter.

Utöver de i dag redovisade nyckeltalen som till exempel, låneskuld/m², räntekostnad/m² och avgift/m² kompletteras dessa med:

Underhållsbehov/kvm

Föreningen måste hålla fastigheten i ett gott skick över tid och därför behöver den planera för större renoveringar vid olika tidpunkter i framtiden. Alla delar av en byggnad har en begränsad livstid. Därför finns det en långsiktig investeringsplan som visar vilka större investeringar som behöver göras.

För att få ett värde som är jämförbart delas föreningens totala investeringsbehov med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (investeringsbehov/kvm).

Sparande/kvm

En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).

Räntekänslighet

Hur påverkas föreningens ekonomi om räntorna plötsligt höjs?

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet. Om räntan går upp med en procentenhet, hur stor höjning av årsavgifterna motsvarar det?

Nedanstående medlem yrkar att stämman beslutar att föreningens årsredovisning omgående och i likhet med HSB:s föreningarnas redovisning, kompletteras med ovan nämnda nyckeltal.

Pär Andersson, Kalkstensvägen 17
Läg 4224

Med vänlig hälsning - Best regards

Pär Andersson
Kalkstensvägen 17 (Victoria Park)
216 32 Limhamn

Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn

Malmö 2020-02-03

Styrelsen svar på motion från Pär Andersson

Styrelsen avslår motionen med följande motivering:

HSB har upprättat årsredovisningen enligt den mall som de har framtagna, i denna bör de ha beaktat sina egna rekommendationer.

Styrelsen kommer framöver att se över vilka nyckeltal som bör finnas med samt eventuellt komplettera med några nya, vi kommer då att ta hänsyn till motionen.

Styrelsen för Brf Allén

Motion till årsstämma i brf Allén i Limhamn 2020

Motion angående att att ordinarie ledamöter och suppleanter kan delta i föreningens styrelsemöten och övriga möten gällande föreningen via Skype, Facetime eller liknande.

Om någon styrelseledamot eller suppleant vill delta vid styrelsemöte eller övriga möten gällande föreningen, detta med anledning av föreningens bästa, ska denna person kunna delta via Skype, Facetime eller liknande. Dock kan man diskutera om en ordinarie ledamot som deltar via dessa media ska ha kvar sin rösträtt eller om suppleant ska överta rösträtten.

Nedanstående medlem yrkar att stämman beslutar, att styrelseledamot eller suppleant får delta via Skype, Facetime eller liknande



Lars Alm, lägenhet 4322

Motion ang digital medverkan på styrelsemöten.

Styrelsen avslår motionen. Styrelsen anser att de själv måste få bestämma hur man inom styrelsen vil arbeta. Redan idag kan styrelsen ge ledamöter tillgång till att digitalt medverka vid ett möte. Som ordinarie ledamot kan man inte sitta med på mötet och sedan lämna över röstförfarandet på suppleant. Suppleant inträder först när ordinarie ledamot inte kan delta. Styrelse suppleanten kan medverka på mötet men har ingen rösträtt.

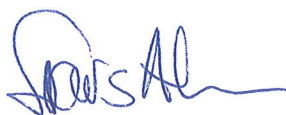
Ett beslut enligt motionen skulle dessutom generera att stadgarna bör ändras.

Motion till årsstämma i brf Allén i Limhamn år 2020

Motion gällande utskick av information och kallelser till medlemmar via mail

För att snabbt få ut information och kallelser till medlemmar är det lämpligt att dessa skickas via mail. Givetvis ska de medlemmar som inte har någon mail fortfarande få information och kallelser i sin brevlåda, dessa ska även sättas upp på anslagstavlan i trapphuset. Styrelsen måste aktivt gå ut och fråga medlemmarna om de vill ha information och kallelser via mail eller i brevlådan. Att skicka information och kallelser via mail drar dessutom ner kostnaden för papper och toner.

Nedanstående medlemmar yrkar att stämman beslutar, att information och kallelser skickas via mail till de medlemmar som har uppgivit och godkänt att information och kallelser får skickas via mail.



Birgitta Alm

Lars och Birgitta Alm
Lägenhet 4322

Motion ang utskick av information via e-post.

Styrelsen avslår motionen. Styrelsen informerar redan idag på följande sätt:

- Informationsbrev efter varje styrelsemöte
- Tillgång till denna information på föreningens hemsida
- Informationsmöte när det finns något ytterligare att ta upp

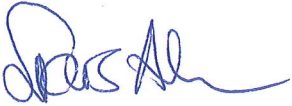
All information finns redan att tillgå digitalt, styrelsen har dock valt att behålla pappersutskicket eftersom alla medlemmar inte har digitala lösningar i sin vardag. Skall styrelsen göra en sändlista med digital information måste varje enskild medlem ge sitt godkännande enligt den nya lag som gäller, GDPR.

Motion till årsstämman i brf Allén i Limhamn år 2020

Motion angående informationsmöten för medlemmar.

Under året som gått har styrelsen för brf Allén inte haft något informationsmöte för sina medlemmar. Dessa möten är också till för att medlemmar ska kunna ställa frågor till styrelsen. Eftersom styrelsen inte haft några informationsmöten har det uppstått en massa rykten, därför är det viktigt att alla får samma information samtidigt för att ryktesspridning ska undvikas.

Nedanstående medlemmar yrkar att stämman beslutar, att styrelsen ska ha minst ett informationsmöte på våren och minst ett informationsmöte på hösten.



Birgitta Alm

Lars och Birgitta Alm
Lägenhet 4322

Motion ang informationsmöte.

Styrelsen avslår motionen. Styrelsen har som policy att kalla till informationsmöte så snart det finns något att informera om utöver de utsända infobladen och det som finns på hemsidan.

Information som gäller föreningarnas gemensamma anläggning kan i viss mån inte informeras vidare då det kan finnas sekretess på denna. Styrelsens målsättning och arbetsrutin är att ge alla medlemmar samma information samtidigt via de kanaler som redan finns idag.