

Årsredovisning 2020

BRF GENERALEN
716421-9425

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 1997-10-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 235 kvm och 1 lokal om 19 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsens sammansättning

Daniel Lantz	Ordförande
Susanne Doland	Kassör
Björn Andersson	Sekreterare
Theo Franzén	Ledamot
Robert Molnar	Ledamot
Göran Bjelkelöv	Suppleant
Ulrika Ullberg	Suppleant

Revisor

Ulf Harjurin Auktoriserad revisor
Jaan Kabuja Revisorssuppleant

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har amorterat en extra miljon på ett av lånen.
Dörrarna till soprummen är utbytta.
Stamspolning är utförd.

TF 1.2.21
31 Rek

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 099	5 100	5 099	5 108
Resultat efter fin. poster	909	1 498	608	1 382
Soliditet, %	29	27	25	23
Yttre fond	2 134	1 970	1 970	1 806
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 154	1 154	1 153	1 154
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 734	10 182	10 395	10 844

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	3 768	-	-	3 768
Upplåtelseavgifter	697	-	-	697
Fond, yttre underhåll	1 970	-	164	2 134
Balanserat resultat	8 132	1 498	-164	9 466
Årets resultat	1 498	-1 498	909	909
Eget kapital	16 065	0	909	16 974

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 466
Årets resultat	909
Totalt	10 375

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	164
Balanseras i ny räkning	<u>10 211</u>
	10 375

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 099	5 100
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		5 099	5 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 552	-2 110
Övriga externa kostnader	7	-146	-139
Personalkostnader	8	-89	-89
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-554	-554
Summa rörelsekostnader		-3 341	-2 893
Rörelseresultat		1 758	2 206
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-849	-709
Summa finansiella poster		-849	-709
Resultat efter finansiella poster		909	1 498
Årets resultat		909	1 498

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	50 597	51 144
Maskiner och inventarier	11	27	35
Summa materiella anläggningstillgångar		50 624	51 178
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 996	1 996
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 996	1 996
Summa anläggningstillgångar		52 620	53 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64	43
Övriga fordringar	13	33	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	369	381
Summa kortfristiga fordringar		467	427
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 146	6 359
Summa kassa och bank		6 146	6 359
Summa omsättningstillgångar		6 613	6 786
Summa tillgångar		59 233	59 960

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 465	4 465
Fond för yttre underhåll		2 134	1 970
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>6 599</i>	<i>6 435</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 466	8 132
Årets resultat		909	1 498
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>10 375</i>	<i>9 630</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>16 974</i>	<i>16 065</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	40 323	42 223
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>40 323</i>	<i>42 223</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		900	900
Leverantörsskulder		424	270
Skatteskulder		4	0
Övriga kortfristiga skulder		28	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	581	473
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 937</i>	<i>1 673</i>
Summa eget kapital och skulder		59 233	59 960

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Generalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	13	13
Hysesintäkter, p-platser	155	153
Årsavgifter, bostäder	4 888	4 888
Övriga intäkter	43	45
Summa	5 099	5 100

Not 3, Fastighetsskötsel	2020	2019
Besiktning och service	126	39
Fastighetsskötsel	258	192
Snöskottning	21	66
Städning	133	133
Trädgårdsarbete	106	28
Summa	643	458

Not 4, Reparationer	2020	2019
Reparationer	290	264
Summa	290	264

Not 5, Taxebundna kostnader	2020	2019
Fastighetsel	115	116
Grovsopor	130	81
Sophämtning	95	74
Summa	341	271

Not 6, Övriga driftskostnader	2020	2019
Arvode teknisk förvaltning	52	0
Fastighetsförsäkringar	72	70
Fastighetsskatt	98	94
Kabel-TV	88	86
Samfällighet	876	868
Självrisker	93	0
Summa	1 278	1 118

Not 7, Övriga externa kostnader	2020	2019
Förbrukningsmaterial	9	1
Kameral förvaltning	79	81
Revisionsarvoden	21	26
Övriga förvaltningskostnader	37	31
Summa	146	139

Not 8, Personalkostnader	2020	2019
Löner, tjänstemän	68	68
Sociala avgifter	21	21
Summa	89	89

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	849	709
Summa	849	709

Not 10, Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 680	64 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 680	64 680
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 537	-12 990
Årets avskrivning	-547	-547
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 083	-13 537
Utgående restvärde enligt plan	<u>50 597</u>	<u>51 144</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	9 999	9 999
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 068	39 068
Taxeringsvärde mark	24 200	24 200
Summa	63 268	63 268

Not 11, Maskiner och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	128	128
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128	128
Ingående ackumulerad avskrivning	-93	-86
Avskrivningar	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	-100	-93
Utgående restvärde enligt plan	<u>27</u>	<u>35</u>

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Fonder	1 996	1 996
Summa	1 996	1 996

Not 13, Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31	0
Övriga fordringar	2	2
Summa	33	3

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	22	20
Kabel-TV	22	22
Räntor	8	26
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299	295
Summa	369	381

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Handelsbanken	2023-01-30	1,65 %	12 473	12 473
Stadshypotek	2021-01-07	1,20 %	15 079	15 079
Handelsbanken	2021-01-05	1,20 %	9 671	9 671
Stadshypotek	2020-01-07	1,70 %		5 900
Stadshypotek	2021-01-07	1,20 %	4 000	
Summa			41 223	43 123

Varav kortfristig del 900

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	23	24
El	11	11
Förutbetalda avgifter/hyror	434	434
Utgiftsräntor	113	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4
Summa	581	473

TR
24 Ren
24 Ren

Not 17, Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	62 752	62 752
Summa	62 752	62 752

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Stamspolning är utförd. Samtliga dörrar på soprummen är utbytta.

Underskrifter

Segeltorp, 2021 - 02 - 10

Ort och datum



Daniel Lantz
Ordförande



Björn Andersson
Sekreterare



Theo Franzén
Ledamot



Susanne Doland
Kassör



Robert Molnar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2021 - 02 - 13



Ulf Harjulin
Auktoriserad revisor

Ulf Harjulin Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Generalen org nr 716421-9425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Generalen för år 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 31 december 2020 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.

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 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 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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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. 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.

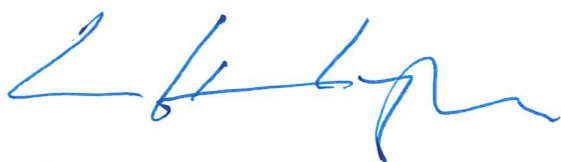
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma]ⁱ om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 februari 2021 .



Ulf Harjulin

Auktoriserad revisor