



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**BRF ALLÉN
I LIMHAMN**

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 17 april 2019 klockan 18.00. Inregistrering sker från klockan 17.30.

Lokal: Biografen, Loungen på Four Gardens

DAGORDNING


1. Öppnande av stämman.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt val av rösträknare.
8. Fråga om kallelse behörigen skett.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och eventuell suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Motioner
19. Avslutning

Rätt till deltagande

Medlemmar har rätt att delta i stämman. Om två eller flera medlemmar har en bostadsrätt har de endast en röst. Företrädare för medlem som är juridisk person ska kunna uppvisa behörighetshandlingar vid stämman. Om en medlem avser att låta sig representeras av ombud ska ombudet kunna uppvisa skriftlig daterad fullmakt vid stämman. Ett ombud får bara företräda en medlem utöver sig själv. En medlem får ta med sig högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara ombud.

Anmälan om deltagande

Ingen föranmälan om deltagande i stämman krävs.

Elv  C
MSP

ÅRSREDOVISNING

Brf Allén i Limhamn

Org Nr 769616-7282

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 7:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därvid främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229).

Fastigheten har under 2018 varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1,5	2
2	28
3	37
4	4
Lokaler, bostadsrätt	-
Lokaler, hyresrätt	-
Parkeringsplatser, utomhus	72
Kallgarage, inomhus	45

Total lägenhetsyta 5 431 m²

Lägenheternas medelyta 76 m²

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08 och närvarande var 44 röstberättigade medlemmar, varav 7 via fullmakt.

Four Gardens har enligt föreningens stadgar rätt att utse en ordinarie ledamot och en suppleant till styrelsen, vilket man inte har utnyttjat.

Extra stämma

Föreningen har haft en extrastämma 2018-06-07 och närvarande var 14 röstberättigade medlemmar, varav 3 via fullmakt. Då man på ordinarie stämma enhälligt beslöt att göra en stadgeändring, behövdes en tredjedels majoritet för att extrastämman skulle godkänna och anta de nya stadgarna. Extrastämman beslöt enhälligt att anta de nya stadgarna.

Styrelserna under verksamhetsåret

Under 2018 har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen.

Perioden 2018-01-01 till 2018-05-08:

Ordförande Carola Teirfolk
Vice ordförande Pär Andersson
Sekreterare Susann Sjöholm
Ordinarie ledamot Anders Vallin

Perioden 2018-05-08 till 2018-12-31:

Ordförande Claes Friman
Vice ordförande Benny Harrtoft
Sekreterare Lars Alm
Ordinarie ledamot Eva Cato-Landberg
Ordinarie ledamot Daniel Budtz
Ordinarie ledamot Christer Pettersson som dock avsade sig uppdraget efter några dagar.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter.

Under 2018 har styrelserna genomfört 14 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerande möte. Utöver dessa möten har det genomförts möten gällande besiktningsanmärkningar, budget, underhållsplan och bokslut.

Föreningens firmatecknare

Föreningens firmatecknare två i föreningen har varit styrelseledamöterna.

Revisorer

Under tiden 2018-01-01 till 2018-05-08 har föreningen inte haft någon internrevisor.
Under tiden 2018-05-08 till 2018-12-31 har Margareta Persson varit internrevisor och Anita Nicklasson varit revisorssuppleant.
Extern revisor från EY.

Valberedning

Under tiden 2018-01-01 till 2018-05-08 bestod valberedningen av Ragnar Hansson, Christoffer Sundqvist och Mads With.
Vid årsstämman 2018-05-08 valdes Ragnar Hansson (sammankallande), Mads With, Kent Lundholm, Anders Härstedt, Patrik Nyman och Arne Harryson. Strax efter årsstämman valde Ragnar Hansson, Mads With, Anders Härstedt och Patrik Nyman att avsäga sig uppdraget.

Vicevärd

Under året har följande varit vicevärdar i föreningen:
Karl Aghede (HSB).
Anna Malmström (HSB)
Fredrik Olsson (HSB).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen håller ständiga uppföljningsmöten med Victoria Parken för att de kvarstående besiktninganmärkningar ska bli slutförda. PEAB fortsätter att slutföra sina garantiåtaganden. Styrelsen fortsätter sin bevakning och bevakar även de punkter där föreningen har förlängd garanti.

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen i samband med besiktning av fastigheten tillsammans med HSB, denna är också integrerad i budget och ekonomisk planering.

Styrelsen anlitar HSB Malmö för fastighetsskötsel, markskötsel och lokalvård. HSB Malmö förvaltar också föreningens ekonomi och administration. Två gånger om året utförs tillsammans med HSB Malmö en kvalitetssäkring och statuskontroll då förändringar i tjänstspecifikationer/avtal kan göras. Styrelsen anlitar också HSB Malmö för felanmälan jourtid samt för en vicevärdstjänst. Styrelsens målsättning har varit att få alla HSB-avtal att löpa så att alla har samma förfallodatum för att kunna säga upp och omförhandla alla HSB-avtal samtidigt.

Nuvarande styrelse har valt att följa tidigare styrelsers beslut att man innan godkännande av nya medlemmar ska träffa dessa för att underlätta för inflyttning i brf Allén och få information angående livsstilskonceptet.

Efter varje styrelsemöte har informationsblad satts upp på anslagstavlor i trapphusen, satts in på föreningens hemsida samt delats ut i samtliga medlemmars brevlådor.

Enligt samarbetsavtalet mellan Four Gardens AB och föreningarna på Four Gardens finns ett Brukarråd för att tillgodose medlemmarnas önskemål. I Brukarrådet behandlas gemensamma frågor gällande vårt koncept och våra gemensamma ytor och lokaler.

Under perioden 2018-01-01 till 2018-05-08 har brf Alléns representanter varit Pär Andersson och Anders Vallin.

Under perioden 2018-05-08 till 2018-12-31 har brf Alléns representanter varit Lars Alm och Eva Cato Landberg.

Övriga som medverkar är representanter från brf Paviljongen, brf Bersån, brf Pergolan samt från Four Gardens AB.

Det finns även en grupp från de fyra föreningarna som arbetar för att vi ska dela på erfarenheter och för att få gemensamma fördelaktiga avtal.

Under året har det installerats en avgasare samt utförts kalibrering av radiatorventilerna i samtliga lägenheter. Detta för att få rätsida på problemet med ojämn värme i lägenheterna. Detta till en total kostnad av 68 000 kronor exklusive moms.

Det har också utförts en OVK-besiktning till en kostnad av 31 625 kronor exklusive moms.

Efter anmälan till Miljöförvaltningen som gjordes under 2017, råddes föreningen att installera en legionellafälla eftersom Miljöförvaltningen ansåg att i så hög kallvattentemperatur som det är i våra ledningar fanns stor risk för tillväxt av legionellabakterier. Under hösten 2018 installerades en sådan fälla till en kostnad av 90 000 kronor exklusive moms. Därefter godkände Miljöförvaltningen åtgärden och avslutade ärendet mot föreningen.

Under hösten har styrelsen genomfört två stycken välbesökta medlemsmöten där medlemmarna har fått komma med synpunkter och förslag på vad styrelsen ska jobba med framöver.

Fortsättning väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid ordinarie årsstämma var valberedningens förslag om ett styrelsearvode på 7 prisbasbelopp att fördela inom styrelsen. Det kom förslag från medlem på 3 prisbasbelopp. Förslagen ställdes mot varandra och det beslöts om votering. Valberedningens förslag fick 19 röster och medlems förslag fick 22 röster. Stämman beslöt då att arvodet skulle vara 3 prisbasbelopp. Efter det valde sittande styrelse att inte längre stå till förfogande. En ny styrelse valdes där Christer Pettersson ingick, dock valde Christer Pettersson att avgå efter några dagar på grund av personliga skäl.

Styrelsen har placerat 1 miljon kronor av föreningens likvida medel på ett räntebärande HSB-konto som genererar en årlig ränta på 1,06 procent. Föreningen har en väldigt god ekonomi.

Under resterande månaderna av mandatperioden har styrelsen för avsikt att ta in priser på växter vid muren, detta för att försvåra för utomstående att ta sig in över muren.

Styrelsen arbetar också med att ta in priser på automatisk öppning av soprumsdörrar.

Under januari månad 2019 kommer våra entrépartier, dörrar till garage samt extra dörr vid hus 21 att bytas ut. Större delen av detta byte är ett garantiåtagande från Alab.

Under januari månad 2019 färdigställdes föreningens GDPR-policy

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	194 000 000	0	1 817 675	-6 083 149	1 460 645
Resultatdisp. under året				1 460 645	-1 460 645
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			-301 848	301 848	
Avsättning år 2018 yttre fond			619 000	-619 000	
Årets resultat					-1 319 689
Belopp vid årets slut	194 000 000	0	2 134 827	-4 939 656	-1 319 689

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 480	7 808	4 548	4 630	4 761
Rörelsens kostnader	-5 065	-4 845	-4 246	-3 888	-4 242
Finansiella poster, netto	-735	-1 502	-1 942	-1 941	-2 267
Årets resultat	-1 320	1 461	-1 640	-1 199	-1 748
Likvida medel & fin. placeringar	2 389	1 878	1 924	2 538	1 863
Skulder till kreditinstitut	56 500	56 500	60 200	61 200	61 200
Fond för yttre underhåll	2 135	1 818	1 243	984	492
Balansomslutning	247 651	248 999	251 017	253 787	254 965
Fastighetens taxeringsvärde	89 600	89 600	89 600	65 200	65 200
Soliditet %	77%	77%	76%	75%	76%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	136	277	359	358	422
Låneskuld kr/kvm	10403	10403	11085	11269	11269
Avgift kr/kvm	686	686	686	686	686

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-4 939 656
Årets resultat	-1 319 689
Summa till stämmans förfogande	-6 259 346

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-6 259 346
-------------------------	------------

Brf Allén i Limhamn

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 479 999	4 558 150
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	3 250 000
Summa rörelseintäkter		4 479 999	7 808 150
Rörelsekostnader			
Drifts & underhållskostnader	Not 3	-2 329 802	-2 130 278
Periodiskt underhåll	Not 4	-301 848	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 656	-323 501
Personalkostnader	Not 6	-189 893	-415 947
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-1 975 475	-1 975 475
Summa rörelsekostnader		-5 064 673	-4 845 201
Rörelseresultat		-584 674	2 962 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 930	3 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-737 945	-1 505 316
Summa finansiella poster		-735 015	-1 502 303
Årets resultat	Not 9	-1 319 689	1 460 645



Brf Allén i Limhamn

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 10	<u>244 828 625</u>	<u>246 804 100</u>
Summa anläggningstillgångar		244 828 625	246 804 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		39 362	26 033
Övriga fordringar	Not 11	1 388 842	1 879 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>394 009</u>	<u>289 880</u>
		1 822 213	2 195 200
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 822 213</u>	<u>2 195 200</u>
Summa tillgångar		<u>247 650 838</u>	<u>248 999 300</u>

Brf Allén i Limhamn

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	194 000 000	194 000 000
Fond för yttre underhåll	2 134 827	1 817 675
	<u>196 134 827</u>	<u>195 817 675</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 939 657	-6 083 149
Årets resultat	-1 319 689	1 460 645
	<u>-6 259 346</u>	<u>-4 622 504</u>
Summa eget kapital	<u>189 875 481</u>	<u>191 195 171</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>36 500 000</u>	<u>56 500 000</u>
	36 500 000	56 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 20 000 000	0
Leverantörsskulder	453 024	233 062
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 21 605	62 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>800 728</u>	<u>1 008 136</u>
	21 275 357	1 304 130
Summa skulder	<u>57 775 357</u>	<u>57 804 130</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>247 650 838</u>	<u>248 999 300</u>

Brf Allén i Limhamn

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 319 689	1 460 645
Avskrivningar	<u>1 975 475</u>	<u>1 975 475</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	655 786	3 436 120
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 248	-4 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-28 773</u>	<u>221 610</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	509 765	3 653 400
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-3 700 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-3 700 000
Årets kassaflöde	509 765	-46 601
Likvida medel vid årets början	1 877 769	1 924 370
Likvida medel vid årets slut	2 387 534	1 877 769

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.

Övrigt

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

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 2018.

Brf Allén i Limhamn

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 723 585	3 694 802
Hyror garag & p-platser, momsreg	377 628	371 332
Elintäkter	277 496	309 226
Bredband	84 348	84 348
Lägenhetsutrustning (filter)	0	40 440
Ersättning försäkringsskada	0	18 431
Överlåtelseavgifter	7 966	14 560
Pantavgifter	6 363	8 497
Övriga intäkter	2 613	16 514
	4 479 999	4 558 150
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Kompensation byggnation	0	3 250 000
Not 3	Drifts- & underhållskostnader	
Fastighetskötsel och lokalvård	662 473	448 635
Löpande underhåll	212 385	269 812
El	469 227	397 576
Uppvärmning	376 311	364 107
Vatten	141 164	124 892
Sophämtning	84 653	96 987
Övriga avgifter	383 590	428 270
Summa	2 329 802	2 130 279
Not 4	Periodiskt Underhåll	
Installationer	107 317	0
VA/Sanitet	39 531	0
Ventilation	42 500	0
Garage o P-platser	112 500	0
	301 848	0
Not 5	Övriga externa kostnader	
Förvaltningskostnader	99 874	85 138
Revisionskostnader externa	29 500	21 460
Övriga kostnader	138 282	134 985
Konsultarvode	4 114	81 918
	267 656	323 501
Not 6	Personalkostnader	
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	136 500	312 020
Revisorsarvode	7 500	6 249
Sociala kostnader	45 245	80 478
	189 245	398 747
Övrigt		
Löner och andra ersättningar	648	17 200
	648	17 200
	189 893	415 947
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto	2 603	2 990
Ränteintäkter skattekonto	327	1
Övriga ränteintäkter	0	22
	2 930	3 013

Brf Allén i Limhamn

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Noter			
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	737 828	1 505 316
	Räntekostnader kortfristiga skulder	117	0
		<u>737 945</u>	<u>1 505 316</u>
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 319 689	1 460 645
	Förslag till avsättning underhållsfond	-619 000	-575 000
	Förslag till disposition underhållsfond	301 848	0
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-1 636 841</u>	<u>885 645</u>
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	-1 636 841	885 645

Brf Allén i Limhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 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	-8 395 900	-6 420 425
Årets avskrivningar	-1 975 475	-1 975 475
Utgående avskrivningar	-10 371 375	-8 395 900
Bokfört värde Byggnader	223 228 625	225 204 100
Bokfört värde Mark	21 600 000	21 600 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	244 828 625	246 804 100
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000
Mark - bostäder	21 600 000	21 600 000
	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde totalt	89 600 000	89 600 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto	1 387 534	1 877 769
Skattekonto	1 308	1 519
	1 388 842	1 879 288
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
Försäkring	81 609	6 006
EI	6 750	97 470
Serviceavgifter	173 319	137 196
Kabel TV	23 030	21 542
Bredband	22 396	22 940
Upplupna intäkter	86 905	4 726
	394 009	289 880
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 000 000	0

Brf Allén i Limhamn

Noter	2018-12-31				2017-12-31
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	194 000 000	0	1 817 675	-6 083 149	1 460 645
Resultatdisponering under året				1 460 645	-1 460 645
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-301 848	301 848	
Avsättning år 2018 yttre fond			619 000	-619 000	
Årets resultat					-1 319 689
Belopp vid årets slut	194 000 000	0	2 134 827	-4 939 656	-1 319 689

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	127100	1,29%	2021-12-30	18 000 000
Stadshypotek	154878	1,18%	2022-06-30	18 500 000
				36 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 500 000**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	62 200 000	62 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2850717279	0,54%	2019-02-07	20 000 000	0
				20 000 000	


Kortfristig del av långfristig skuld **20 000 000**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder


Källskatt	0	22 033
Arbetsgivaravgifter	0	22 450
Mervärdesskatt	21 605	18 448
	21 605	62 932

Brf Allén i Limhamn


Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 023	97 982
Övriga upplupna kostnader	338 644	450 469
Förutbetalda hyror och avgifter	436 061	459 685
	800 728	1 008 136

Malmö 8/3 - 2019


.....
Claes Friman



.....
Eva Cato Landberg



.....
Lars Alm



.....
Daniel Budtz



.....
Benny Harroft

Vår revisionsberättelse har 18/3 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

EY



.....
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



.....
Margareta 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 2018.

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 2018 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Exempel 19 Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 2018 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 revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Made
Ort den 18/3 - 2019

Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Margareta Persson
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.