



ÅRSREDOVISNING

**Bostadsrättsföreningen Allén i
Limhamn**

2020-01-01—2020-12-31

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 28 juni 2020 kl 18.00

Plats: Asfaltering/plattläggning utanför hus nr 21 (innanför grindarna).

OBS: Ta med stol (finns ett begränsat antal för utlåning som ej räcker till alla) och paraply vid regn. Rekommendation endast en deltagare från varje lägenhet i rådande pandemiläge.

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 o 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. Omröstning om genomförande av stadgeändringar
19. Motioner
20. 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 juridiskt person ska kunna uppvisa behörighetshandlingar vid stämman. Om en medlem avser att låta sig representeras av ombud ska ombudet kunna uppvisa skriftligt 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.

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 färdigställdes 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 66
Total lägenhetsyta 5431 kvm
Lägenheternas medelyta 76 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-14.

Närvarande var 30 st medlemmar, varav 26 st röstberättigade, 15 poströster samt 18 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret 2020:

Perioden 2019-04-18--2020-05-14

Ordförande	Benny Harrtoft
Vice ordförande	Eva Cato Landberg
Sekreterare	Lars Alm, avgick 2019-07-22
Ledamot	Åse Hjærtström Pritchett, avgick 2020-02-15
Ledamot	Daniel Budtz
Suppleant	Håkan Jonzon
Suppleant	Patricia Löf

Perioden 2020-05-14—2021-06-28

Ordförande	Benny Harrtoft	Omval
Vice ordförande	Roland Holmqvist	vald tom stämman 2022
Ledamot	Eva Cato Landberg	vald tom stämman 2021, avgick 2021-02-15
Ledamot	Patricia Löf	vald tom stämman 2022
Ledamot	Daniel Budtz	Omval
Suppleant	Carina Lundholm	vald tom stämman 2022, avgick 2020-06-30
Suppleant	Christer Olsson	Omval

Styrelsen har under året hållit 19 st protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

Styrelsen har genom 20 st informationsblad svarat på frågor och hållit boende uppdaterade.
Styrelsens mailadress allen.limhamn@gmail.com där frågor har besvarats

Firmatecknare två i förening

Föreningen tecknas av samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Under året har Margareta Persson varit internrevisor samt Anita Nicklasson revisor suppleant fram till 2020-05-14.
Externrevisor har varit utsedd från EY.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Kent Lundholm (sammankallande)
Kerstin Bell Jonzon, som flyttat
Lars Alm
Kerstin Strömblad

Fastighetsskötaren

Från den 2020-01-01 har Patrik Rydkvist från Örehus Fastighetsförvaltning haft uppdraget.

Företagets säte är Limhamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Servicekonceptet fungerade inte och Four Gardens AB (FG) gick i konkurs 2020-05-06 och all verksamhet upphörde.
Konkursförvaltare övertog FG's verksamhet 2020-05-06. April månads serviceavgift ifrån medlemmar finns på föreningens bankkonto och har inte återbetalats i avvaktan på slutgiltigt besked ifrån konkursförvaltaren.
Tillgänglighetsavtalet (TA) ifrån 2009-06-17 aktiverades för att reglera Paviljongens rätt till ersättning för verkliga kostnader under en begränsad tid.
Föreningen fick överta garaget i förtid och måste betala 2/10 av byggmomsen som avdragits av Victoria Park på kr 504.620 att betalas med kr 252.310 år 2021 och 252.310 2022.
Besiktningssåtgärder kvarstår och krav på åtgärder är överlämnade till Victoria Park.

Underhåll

Löpande underhåll har utförts:
-Byte av lampor på parkering samt utebelysning hus 21 till LED
-Byte av pump i garaget
-Ny dörr till garagehiss efter skada
-Service av hissar
-Översyn av dörrar, lås och gångjärn
-Brandsyn genomförd
-Rensning av utlopp och stuprör tak
-Årligt filterbyte utfört

-Underhållsplan genomgången med HSB för 2021
-Byte av brandvarnare
-OVK besiktning för lägenheterna
-Rensning av ventilkökanaler
-Översyn av fasader

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 93 medlemmar. (94 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 0706-227716.
Ekonomisk administration Lisbeth Hillerkrans 040-23 43 00.

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

Ekonomi

Styrelsen beslutade 2020-11-01 att hålla avgifterna för lägenheterna oförändrade. Kr 1.000.000 har amorterats under 2020 och skulder på fastigheten uppgår till kr 54.500.000. Ekonomin är fortsatt god. Förening har beteckning A gällande ekonomin.

Lån uträknat per kvadratmeter är kr 10.034

Avgift per kvadratmeter är kr 706

Fastighetsskatt utgår för garage med kr. 34.830/år.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 894	4 585	4 480	7 808
Resultat efter finansiella poster	-1 025	-888	-1 320	1 461
Soliditet (%)	77	77	77	77
Kassalikviditet (%)	14	235		
Räntekostnad kr/ kvm	124	121	136	277
Låneskuld kr/ kvm	10 034	10 219	10 403	10 403
Avgift kr/ kvm	706	686	686	686

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	194 000 000	0	2 598 189	-6 722 708	-887 586
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Balanseras i ny räkning				-887 586	887 586
Årets resultat					-1 025 271
Belopp vid årets utgång	194 000 000	0	2 598 189	-7 610 294	-1 025 271

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 610 294
Årets resultat	-1 025 271
	<hr/>
	-8 635 565

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 051 000
I anspråkstagande av yttre fond	-88 918
Balanseras i ny räkning	-9 597 647
	<hr/>
	-8 635 565

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 893 886	4 585 388
Övriga rörelseintäkter		18 900	0
Summa rörelseintäkter		<u>4 912 786</u>	<u>4 585 388</u>
Rörelsekostnader			
Drift & fastighetskostnader	3	-2 255 272	-2 217 592
Periodiskt underhåll	4	-88 918	-179 638
Övriga externa kostnader	5	-719 100	-222 265
Personalkostnader	6	-221 525	-223 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 977 727	-1 975 475
Summa rörelsekostnader		<u>-5 262 542</u>	<u>-4 818 391</u>
Rörelseresultat		-349 756	-233 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	4 207
Räntekostnader		-675 515	-658 790
Summa finansiella poster		<u>-675 515</u>	<u>-654 583</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 025 271	-887 586
Resultat före skatt		-1 025 271	-887 586
Årets resultat		<u>-1 025 271</u>	<u>-887 586</u>

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31**2019-12-31**

241 127 733

241 127 733

241 127 733

6 079

62 702

99 162

167 943

2 332 541

2 332 541

2 500 484

243 628 217

242 853 150

242 853 150

242 853 150

43 251

1 832 415

419 125

2 294 791

552 212

552 212

2 847 003

245 700 153

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

194 000 000

194 000 000

Fond för yttre underhåll

2 598 189

2 598 189

Summa bundet eget kapital

196 598 189

196 598 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 610 294

-6 722 707

Årets resultat

-1 025 271

-887 586

Summa fritt eget kapital

-8 635 565

-7 610 293

Summa eget kapital

187 962 624

188 987 895

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

37 500 000

55 500 000

Summa långfristiga skulder

37 500 000

55 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

17 000 000

0

Leverantörsskulder

89 614

328 611

Skatteskulder

38 430

0

Övriga skulder

257 835

20 047

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

779 714

863 600

Summa kortfristiga skulder

18 165 593

1 212 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

243 628 217

245 700 153

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

120

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens framtagna underhållsplan. Avsättning till samt ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgift bostäder	3 835 260	3 723 600
Hyror lokaler	0	386 208
Hyror p-platser- garage	409 958	0
Internet anslutning	80 579	84 348
EI	104 909	321 137
Serviceavgifter	403 960	-0
Pantsättningsavgift	4 257	6 955
Överlåtelseavgift	8 194	10 467
Övr ersättn och intäkter	46 769	52 673
	<u>4 893 886</u>	<u>4 585 388</u>

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2020-12-31	2019-12-31
Material i Fastighetsskötsel	33 735	22 862
Fastighetsskötsel	243 748	336 788
Snöröjning	2 134	39 294
Bevakningskostnader	204 855	163 266
Städning	79 508	0
Ventilationskontroll	0	8 125
Hissbesiktning	12 020	1 238
Telefon port-hiss	595	0
Serviceavtal	84 649	13 500
EI	374 259	449 084
Uppvärmning	359 131	356 095
Vatten	145 768	140 813
Renhållning	90 819	101 020
Fastighetsförsäkring	84 252	75 315
Kabel TV	86 270	88 231
Internetanslutning	93 274	93 572
Förvaltningskostnad	90 000	99 880
Fastighetsskatt	38 430	0
Löpande underhåll	231 825	228 509
	<u>2 255 272</u>	<u>2 217 592</u>

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

NOTER

Not 4	Periodiskt underhåll	2020	2019
	Periodiskt underhåll gem utr	0	138 013
	Periodiskt underhåll inst	46 418	41 625
	Periodiskt underhåll hus utv	42 500	0
		<u>88 918</u>	<u>179 638</u>

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionskostnad konsult	19 250	16 875
	Konsultarvoden	178 370	21 708
	Vicevärdskostnad	14 083	106 250
	Föreningsavgift 4G	467 528	0
	Förbrukningsinventarier	1 377	4 411
	Övriga externa kostnader	38 492	73 021
		<u>719 100</u>	<u>222 265</u>

Not 6	Personal	2020	2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner och ersättningar	142 790	139 500
	Intern revisor	7 500	7 500
	Övriga arvode	31 300	33 250
	Sociala kostnader	39 935	43 171
	Summa	<u>221 525</u>	<u>223 421</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	255 200 000	255 200 000
	Återföring byggmoms garage	252 310	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>255 452 310</u>	<u>255 200 000</u>
	Ingående avskrivningar	-12 346 850	-10 371 375
	Årets avskrivningar	-1 977 727	-1 975 475
	Utgående avskrivningar	<u>-14 324 577</u>	<u>-12 346 850</u>
	Redovisat värde	241 127 733	242 853 150
	I anskaffningsvärde ingår anskaffningsvärde mark	21 600 000	21 600 000
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	29 000 000	29 000 000
	Byggnader	86 843 000	83 000 000
		<u>115 843 000</u>	<u>112 000 000</u>

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

NOTER

Not 8	Skulder till kreditinstitut	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	Förfaller inom 1 år					
	Stadshypotek	127100	1,29%	2021-12-30	17 000 000	17 000 000
	Förfaller inom 2-5 år					
	Stadshypotek	154878	1,18%	2022-06-30	18 500 000	0
	Swedbank Hypotek	2850717279	1,23%	2024-04-25	19 000 000	0
					54 500 000	17 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 500 000
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 500 000

Ett av föreningens lån har slutförfallodag under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 200 000	62 200 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har funnits ett Avtal om tillgänglighet (TA) daterat den 17 juni 2009 med vissa senare tillägg mellan Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn (Paviljongen) och Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn (Allén). TA har reglerat rätt för de boende i Allén att under i TA angivna förutsättningar ha tillträde till gemensamhetsytor belägna inom Paviljongens fastighet. Som villkor för detta tillträde har enligt TA gällt att Allén ersätter Paviljongen för kostnader hänförliga till gemensamhetsytorna. Tvist har uppkommit mellan Paviljongen och Allén om storleken på ovan nämnda ersättning och då Paviljongen inte fått den ersättning som den anser sig berättigad till så har Paviljongen hävt TA. Parterna har träffat ett förlikningsavtal som har godkänts via en Extra föreningsstämma en

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Kassalikviditet
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Brf Allén i Limhamn

Org.nr. 769616-7282

NOTER

Benny Harrtoft

Roland Holmqvist

Patricia Löf

Daniel Budtz

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Margareta Persson
Förtroendevald revisor



BkrYJkTcu-S1xrKyy65u

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 2020.

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 2020 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 revisionsd 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 2020 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Margareta Persson
Förtroendevald revisor

Motion till årsstämma i brf Allén i Limhamn 2021

①

Motion angående att stämmoprotokoll från ordinarie- och extrastämmor delas ut till samtliga medlemmar på det sätt som medlemmarna har önskat att få information.

Eftersom stämmoprotokoll innehåller uppgifter som medlemmarna har varit med att besluta om bör dessa delas ut till samtliga medlemmar.

Nedanstående yrkar att stämman beslutar att stämmoprotokollen delas ut till samtliga medlemmar på det sätt som medlemmarna har önskat att få information.

Valberedningen för brf Allén i Limhamn

Motionen kommer inte behandlas då endast medlemmar i föreningen kan lämna motioner.

2

Motion till årsstämma i brf Allén i Limhamn 2021

Motion angående att samtliga mötesprotokoll ska delas ut till medlemmar på det sätt som medlemmarna önskat att få information.

För att medlemmarna ska få information om vad som behandlas på styrelsemötena och få mer insikt i vad som händer i föreningen anser vi att samtliga mötesprotokoll delas ut till samtliga medlemmar på det sätt som medlemmarna önskat få information. Dock ska känsliga uppgifter som berör medlemmars integritet döljas.

Nedanstående yrkar att stämman beslutar att mötesprotokollen delas ut till samtliga medlemmar på det sätt som medlemmarna önskat få information.

Valberedningen för brf Allén i Limhamn

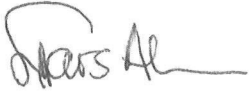
Motionen kommer inte behandlas då endast medlemmar i föreningen kan lämna motioner.

Motion till årsstämma i brf Allen i Limhamn 2021

Motion angående att anordna en grillplats på den asfalterade ytan vid infarten till hus 21.

Eftersom vi inte vet hur det kommer att bli med tillgängligheten av de befintliga grillarna i parken önskar jag att man undersöker att anskaffa grill liknande de i parken samt några bord och stolar. Grillplatsen får utnyttjas med fasta bokningsregler och en sluttid på kvällen.

Nedanstående medlem yrkar att stämman beslutar om denna grillplats.



Lars Alm
lägenhet 4322

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motivering:

Föreningen har precis genomfört en förlikning med Paviljongen avseende Tillverkningsavtalet och det finns inga rutiner och regler samt beslut om var grill och utemöbler ska placeras.

Enskilda medlemmars intressen och synpunkter på var placering ska ske behöver utredas innan inköp av fast grill och gemensamma möbler genomförs för att inte skapa konflikter.

Motion till Årsstämman 2021 i BRF Alle'n i Limhamn

Förslag att föreningen inhandlar utemöbler att placeras i parken på vår gräsmatta.
Åtgärden kommer att gagna oss medlemmar med gemenskap och trivsel, samt även gynna vår förening som helhet framledes.

Limhamn 2021-05-16

Anita Nicklasson

Anita Nicklasson Igh 4323

Mikael Wärn

Mikael Wärn Igh 4313

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motivering:

Föreningen har precis genomfört en förlikning med Paviljongen avseende Tillverkningsavtalet och det finns inga rutiner och regler samt beslut om var utemöbler ska placeras.

Enskilda medlemmars intressen och synpunkter på var placering ska ske behöver utredas innan inköp av gemensamma möbler genomförs för att inte skapa konflikter.

Motioner till Föreningsstämman i Brf Allén 2021.

Digitala hjälpmedel i styrelsearbete och andra förtroendeuppdrag.

Stämman har tidigare (2020) uttalat ett beslut att styrelseledamot inte kan/bör delta på digital länk i styrelsearbete. Detta beslut bör revideras, eftersom få medlemmar är villiga att åta sig förtroendeuppdrag. Det är därför viktigt att bl. a styrelsearbete kan effektiviseras utan att begränsa ledamotens privata liv så långt det är möjligt.

Förslag till beslut: alla styrelseledamöter skall ha möjlighet att fullgöra sina uppdrag med hjälp av digitala hjälpmedel, t ex videolänk.

Familjen Lundholm lgh 4442

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motivering:

Upplägg av styrelsens arbete görs av varje vald styrelse och föreningsstämman bör inte besluta hur styrelsen ska bedriva sitt arbete. Mycket av styrelsearbetet krävs fysisk närvaro i föreningen och då lägga direktiv som ständigt närvarande styrelsemedlemmar måste följa försvårar styrelsens upplägg av arbete och val av styrelsemedlemmar.

Sluten omröstning vid personval.

Det finns olika praxis och uppfattning om hur poströstning skall genomföras i Bostadsrättsföreningar. Viktigt är emellertid att personval kan genomföras helt anonymt.

Förslag till beslut: alla personval i Brf Allén skall alltid genomföras genom sluten omröstning (anonymt) utan att använda signerade valsedlar vid stämma och extrastämma när medlemmar begär sluten omröstning.

Familjen Lundholm lgh 4442.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motivering:

I § 8 i nya stadgar så är rutin för sluten omröstning tillagd enligt bostadsrätternas mönsterstadgar och därigenom finns det fastlagd rutin för denna hantering.

Begränsat mandat för styrelsen i löpande förvaltning.

Styrelsen huvudsakliga uppdrag är att företräda medlemmarnas intressen genom att administrera löpande drift och ekonomi i Allén. Styrelsen har därmed inget generellt mandat att förhandla och avtala viktiga förändringar och ekonomiska ställningstagande, i enlighet med Lagen om ekonomiska föreningar. Exempel på sådana händelser är anlåtande av advokat för betydande utredningar, att förhandla och ingå avtal rörande servicekoncept, deltagande i näringsverksamhet etc. Sådana åtgärder skall alltid förankras på lämpligt sätt i medlemsförsamlingen innan konkreta förhandlingar och strategier initieras. Denna begränsning av styrelsens mandat är önskvärd efter uppenbart ineffektiva och kostnadskrävande diskussioner/förhandlingar som förelegat med andra intressenter (4F) under lång tid efter Four Gardens konkurs.

Förslag till beslut: viktiga förhandlingar, strategier och planerade ekonomiska överväganden skall alltid förankras i medlemsförsamlingen innan kostnadskrävande åtgärder beslutas eller startas av styrelsen.

Familjen Lundholm lgh 4442.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motivering:

Varje vald styrelse beviljas/nekas ansvarsfrihet vid ordinarie föreningsstämma och därigenom finns en övervakningsrutin enligt gällande lagstiftning.

I underlag i insänd motion finns grova faktafel som styrelsen bemöter i samband med ovanstående motivering. Styrelsen har inte "anlitande av advokat för att förhandla servicekoncept, deltagande i näringsverksamhet etc.". Styrelserna i 3F (Allén, Bersån och Pergolan) har gemensamt anlitat advokat för att hantera tvist med Paviljongen om Tillgänglighetsavtalet för att hålla kostnader nere och även beviljats rättsskydd av vårt försäkringsbolag för denna tvist för att ytterligare reducera föreningens kostnader. Detta verifieras av Internrevisor Margareta Persson.

Sekretess.

Användande av sekretess i förvaltningen av Alléns angelägenheter har använts i varierande omfattning under åren 2012-2020. Nuvarande styrelse har t ex avkrävt styrelseledamöter signerat godkännande av sekretess i styrelsearbete. Utnyttjandet av sekretess i olika sammanhang har uppenbart skadat medlemmarnas intressen och delaktighet i betydande frågor. I princip bör sekretess aldrig tillämpas inom Brfs med undantag för känsliga personuppgifter och extremt viktiga ekonomiska frågor under begränsad tid. Enligt lagen om Likabehandlingsprincipen (Bostadsrättslagen) har alla medlemmar i en ekonomisk förening rätt till samma information; styrelsen utgör därmed inget undantag.

Förslag till beslut: sekretess skall inte förekomma eller omfatta drift, ekonomisk förvaltning eller liknande frågor inom Allén. Undantag är endast känsliga, privata personuppgifter.

Familjen Lundholm lgh 4442.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motivering:

Enligt bostadsrätterna som vår förening är medlem i så finns följande riktlinje i Faktablad "Ny i styrelsen" gällande Tystnadsplikt:

"Styrelsens ledamöter och suppleanter får inte föra vidare vad som diskuteras inom styrelsen. Som ledamot får man ibland information som kan skada föreningen och enskilda medlemmar om den förs vidare. Alltså gäller att styrelsen ska vara aktsam om det man har kännedom om." Det är denna riktlinje som framtida styrelser inom vår förening ska följa.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

Intäkt

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

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 tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (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 nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

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

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Skuld

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

Ställda säkerheter

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

Balansomslutning

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

Noter

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00