

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Almen
775000-0122

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen, 775000-0122 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Föreningen har varit verksam i 75 år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Trappstädningen har under året utförts av TS Lokalvård .

Vid årets utgång var medlemsantalet 38 stycken fördelade på 24 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordinarie

Ordförande	Marcus Schmidt
Vice ordförande	Henrik Bååge
Ledamot	Anna Nordsten Kanestad

Suppleant Simon Magnusson

Revisor Erik Storm

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat sex stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat två stycken andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit tio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 19-03-31 och en extra stämma 19-08-18.

Den extra stämman föranleddes av att Anton Öberg, vald till ordförande under ordinarie stämma, flyttade ut. Under den extra stämman blev tidigare vice ordförande Schmidt ordförande, Bååge vice ordförande samt tidigare suppleant Nordsten ordinarie ledamot. Suppleant Magnusson nuvaldes.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Örebro Almen 21
Adress:	Lövstagatan
Byggår:	1943
Taxeringsvärde:	17 600 000 kr varav byggnadsvärde 10 200 000 kr
Lägenhetsfördelning:	24 lägenheter fördelade i en huskropp
Total boyta:	1 152 m ²
Fastighetens areal:	1 090 m ²
P-platser	8 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året fullföljdes arbetet från tidigare år med att förbättra ventilationen i lägenheterna. Ventilationshåll borrades i samtliga lägenheter i syfte att öka luftinflödet åtföljt av en radonmätning. Uppföljningsarbetet till detta kommer att ta vid under kommande år i syfte att öka luftflödet.

Utöver detta har ett antal spruckna stuprör bytts ut, samt en reparation av en läcka i entrétaket över ingången till 38:an. Ett mindre underhållsarbete har utförts rörande tegelpannorna på taket och ett mindre uppföljningsarbete rörande takets plåtbeklädnad planeras under kommande år.

Under året har även föreningens samarbete med Förvaltnings AB Graden tagit form. Graden sköter föreningens löpande ekonomiska administration och har varit behjälpliga med att minska styrelsens administrativa börda.

Finanisella händelser

Inga nya lån har upptagits under året. Lånevillkoren uppdaterades för det större lånet, vars ränta nu ligger på 0,930%.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och dess intäkter täcker kostnaderna för amortering och underhåll med god marginal. Kombinationen av inflation (den senaste förändringen av avgiften var en sänkning år 2016, varinnan avgiften legat stabilt i antal år), kostnaden för det ovan nämnda ventilationsarbetet samt ett större antal poster över det kommande åren i föreningens underhållsplan har dock föranlett styrelsen att dikutera (motvilligt) och föreslå en potentiell förebyggande mindre höjning av avgiften under nästkommande ordinarie föreningsstämma. Det togs som ett gott tecken att vi kunde se dessa framtida kostnader närma sig och en av ledamöterna dristade sig att säga att vår beredskap är god.

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	763 129	754 923	755 857
Resultat efter finansiella poster	13 431	103 831	94 405
Resultat i % av nettoomsättningen	1,8	13,8	12,4
Soliditet, %	12,3	11,4	8,7
Balansomslutning	3 946 421	4 135 790	4 191 437

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	644	637	637
Lån	2 872	3 004	3 136
Gemensam elkostnad	15	16	14
Värmekostnad	157	165	162
Vattenkostnad	31	34	36

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 000	321 688	8 264	103 831
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			103 831	-103 831
Fondavsättning enligt stämmobeslut		60 000	-60 000	
Årets resultat				13 431
Vid årets slut	38 000	381 688	52 095	13 431

6

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	52 095
årets resultat	13 430
Totalt	<u>65 525</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus balanseras i ny räkning	60 000
Summa	<u>5 525</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	763 129	754 923
Övriga rörelseintäkter		0	8 333
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>763 129</u>	<u>763 256</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-561 204	-426 507
Personalkostnader	4	-25 581	-36 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-133 762	-133 397
Summa rörelsekostnader		<u>-720 547</u>	<u>-596 903</u>
Rörelseresultat		<u>42 582</u>	<u>166 353</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 151	-62 522
Summa finansiella poster		<u>-29 151</u>	<u>-62 522</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>13 431</u>	<u>103 831</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>13 431</u>	<u>103 831</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>13 431</u>	<u>103 831</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 530 253	3 625 256
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	40 542	60 002
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 258	30 557
Summa materiella anläggningstillgångar		3 582 053	3 715 815
Summa anläggningstillgångar		3 582 053	3 715 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 440	2 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 571	15 681
Summa kortfristiga fordringar		22 011	18 581
Kassa och bank			
Kassa och bank		342 357	401 394
Summa kassa och bank		342 357	401 394
Summa omsättningstillgångar		364 368	419 975
SUMMA TILLGÅNGAR		3 946 421	4 135 790

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 000	38 000
Fond fastighetsunderhåll		381 688	321 688
Summa bundet eget kapital		419 688	359 688
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		52 095	8 264
Årets resultat		13 431	103 831
Summa fritt eget kapital		65 526	112 095
Summa eget kapital		485 214	471 783
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 157 059	3 308 759
Summa långfristiga skulder		3 157 059	3 308 759
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	151 700	151 700
Förskott från kunder		39 885	39 885
Leverantörsskulder		26 553	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 010	163 663
Summa kortfristiga skulder		304 148	355 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 946 421	4 135 790

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Månadsavgifter	742 129	733 923
Lokalhyror	1 800	1 800
Bilplatshyror		19 200
Bilplatshyror utan el	19 200	
	763 129	754 923

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	17 853	18 265
Värme	180 952	190 584
Vatten och avlopp	35 397	38 607
Renhållning, sophantering	26 448	25 897
Snöröjning	49 847	31 411
Fastighetsskötsel inhyrd		27 875
Trappstädning inhyrd	7 293	10 563
Reparation och underhåll	17 126	3 168
Övriga driftskostnader	3 703	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	33 048	32 088
Fastighetsförsäkringar	21 245	11 884
Förbrukningsinventarier	5 428	7 700
Planerat underhåll	44 019	
Övriga föreningskostnader	8 320	5 065
Revisionskostnad	11 875	10 000
Administrationskostnader	20 000	
Bankkostnader	900	900
Övriga främmande tjänster	77 750	12 500
Summa	561 204	426 507

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	18 150	28 000
Övriga anställda	1 820	
Sociala kostnader	5 611	8 999
	25 581	36 999

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 488 983	4 452 470
-Nyanskaffningar		36 513
	4 488 983	4 488 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-863 727	-768 730
-Årets avskrivning enligt plan	-95 003	-94 997
	-958 730	-863 727
Redovisat värde vid årets slut	3 530 253	3 625 256
Bokfört värde byggnader	3 387 445	3 473 749
	3 387 445	3 473 749

6

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 995	193 995
Vid årets slut	193 995	193 995
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-133 993	-114 594
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-19 460	-19 399
Vid årets slut	-153 453	-133 993
Redovisat värde vid årets slut	40 542	60 002

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	123 893	123 893
Vid årets slut	123 893	123 893
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-93 336	-74 335
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 299	-19 001
Vid årets slut	-112 635	-93 336
Redovisat värde vid årets slut	11 258	30 557

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank hypotek	2020-08-25	1,57%	115 000	135 000
Swedbank hypotek	2020-09-25	0,93%	3 193 759	3 325 459
			3 308 759	3 460 459
Varav kortfristig del 1 år			-151 700	-151 700
Kvarstående långfristig del			3 157 059	3 308 759
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen			-606 800	-606 800
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			2 550 259	2 701 959

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 493 000	4 493 000
Summa ställda säkerheter	4 493 000	4 493 000

C

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppföljningsarbete på ventilationen kommer ta vid under det kommande året i syfte att öka luftutflödet.

Underskrifter

Örebro 2020-03-08

MARCUS SCHMIDT

Marcus Schmidt
Styrelseordförande



Henrik Bååge



Anna Nordsten Kanestad

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2020.



Erik Storm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen, org.nr 775000-0122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almen för år 2019. 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 2019 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Almen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 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

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 vinst eller 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 vinst eller 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 vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 10 mars 2020



Erik Storm
Auktoriserad revisor

