

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Almen

775000-0122

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen, 775000-0122 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Föreningen har varit verksam i 76 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 34 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
Ledamot	Caroline Wistenius

Suppleant

Simon Magnusson
Elvira Blomqvist

Revisor

Erik Storm, PwC

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat tre stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat tre stycken andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit elva stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2020-03-29 och en extra stämma 2020-11-01.

Den extra stämman föranleddes av att ett större ventilationsarbete, som enligt stadgarna behövde godkännas av en stämma, planerades att utföras under slutet av 2020 och början av 2021. Detta godkändes enhälligt.

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

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 har onekligen varit ett tumultartat år för alla inblandade. Föreningen har dock fördelen att vara både stabil och etablerad i sina rutiner, varpå pandemin har kunnat uthärdas med ett entusiastiskt lugn. Det planerade ventilationsombygget, som skulle ha varit årets stora ekonomiska händelse, har av corona-relaterade skäl skjutits upp till år 2021; de firmor föreningen tagit kontakt med har i olika variationer inledningsvis ställt sig positiva till arbetet, för att sedan lämna återbud. Den extra stämman i november föranleddes av att föreningen efter många om och men mottagit ett konkret anbud, som därefter återtogs hastigt.

I övrigt har enbart mindre rutinartade underhållsarbeten utförts, ingendera till en kostnad över tio tusen kronor. Bortsett från det ovan nämnda ventilationsarbetet ligger underhållet i fas med underhållsplanen

Finanisella händelser

Inga nya lån har upptagits under året. Lånevillkoren uppdaterades för båda föreningens lån. Det större lånet har nu en ränta på 0,900% under en period av två år, och det mindre lånet en ränta på 1,070% under dess resterande fem år.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil, och dess intäkter täcker kostnaderna för amortering och underhåll med god marginal. Under året höjdes avgiften med 4%, i akt och mening att förekomma den kostnad ventilationsarbetet skulle medföra. Under planeringens gång framkom det dock att denna kostnad skulle bli lägre än förväntat, varpå styrelsen med viss optimism hyser förhoppningen att kunna återställa avgiften till tidigare nivåer under kommande år. Föreningen har vid årets utgång en stor tillgång på likvida medel, till följd av det uppskjutna arbetet; dessa täcker med viss marginal den kostnad som framkom i det sista anbudet, men styrelsen tänker sig att ett mindre lån, omkring 250.000 kr, kan tänkas komma i fråga för att sprida ut kostnaden över tid.

Flerårsöversikt	Belopp i kr		
	2020	2019	2018
Nettoomsättning	771 058	763 129	754 923
Resultat efter finansiella poster	188 478	13 431	103 831
Resultat i % av nettoomsättningen	24,4	1,8	13,8
Soliditet, %	16,9	12,3	11,4
Balansomslutning	3 978 836	3 946 421	4 135 790
Nyckeltal i kr/m² boyta			
Årsavgift	650	644	637
Lån	2 745	2 872	3 004
Gemensam elkostnad	13	15	16
Värmekostnad	149	157	165
Vattenkostnad	39	31	34

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 000	381 688	52 095	13 431
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			13 431	-13 431
Fondavsättning enligt stämmobeslut		60 000	-60 000	
Årets resultat				188 478
Vid årets slut	38 000	441 688	5 526	188 478

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	5 525
årets resultat	188 478
Totalt	194 003
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	134 003
	194 003

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	771 058	763 129
Övriga rörelseintäkter		3 139	0
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>774 197</u>	<u>763 129</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-404 740	-561 204
Personalkostnader	4	-25 230	-25 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 721	-133 762
Summa rörelsekostnader		<u>-555 691</u>	<u>-720 547</u>
Rörelseresultat		<u>218 506</u>	<u>42 582</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		480	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 508	-29 151
Summa finansiella poster		<u>-30 028</u>	<u>-29 151</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>188 478</u>	<u>13 431</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>188 478</u>	<u>13 431</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>188 478</u>	<u>13 431</u>

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 435 250	3 530 253
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	21 082	40 542
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	11 258
Summa materiella anläggningstillgångar		3 456 332	3 582 053
Summa anläggningstillgångar		3 456 332	3 582 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar		7 372	5 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 871	16 571
Summa kortfristiga fordringar		25 303	22 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		497 201	342 357
Summa kassa och bank		497 201	342 357
Summa omsättningstillgångar		522 504	364 368
SUMMA TILLGÅNGAR		3 978 836	3 946 421

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 000	38 000
Fond fastighetsunderhåll		441 688	381 688
Summa bundet eget kapital		479 688	419 688
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 525	52 095
Årets resultat		188 478	13 431
Summa fritt eget kapital		194 003	65 526
Summa eget kapital		673 691	485 214
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 010 359	3 157 059
Summa långfristiga skulder		3 010 359	3 157 059
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	151 700	151 700
Förskott från kunder		39 885	39 885
Leverantörsskulder		21 119	26 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 082	86 010
Summa kortfristiga skulder		294 786	304 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 978 836	3 946 421

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>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Månadsavgifter	748 241	742 129
Lokalhyror	3 600	1 800
Bilplatshyror utan el	19 186	19 200
	771 027	763 129

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	15 194	17 853
Värme	171 250	180 952
Vatten och avlopp	44 523	35 397
Renhållning, sophantering	25 149	26 448
Snöröjning	10 699	49 847
Trappstädning inhyrd	9 240	7 293
Reparation och underhåll	15 042	17 126
Övriga driftskostnader	910	3 703
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	34 296	33 048
Fastighetsförsäkringar	22 469	21 245
Förbrukningsinventarier	0	5 428
Planerat underhåll	0	44 019
Övriga föreningskostnader	9 392	8 320
Administrationskostnader	30 450	20 000
Revisionskostnad	13 375	11 875
Bankkostnader	2 751	900
Övriga främmande tjänster		77 750
Summa	404 740	561 204

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	17 800	18 150
Övriga anställda	1 400	1 820
Sociala kostnader	6 030	5 611
	25 230	25 581

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 488 983	4 452 470
-Nyanskaffningar		36 513
	4 488 983	4 488 983
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-958 730	-863 727
-Årets avskrivning enligt plan	-95 003	-95 003
	-1 053 733	-958 730
Redovisat värde vid årets slut	3 435 250	3 530 253
Bokfört värde byggnader	3 301 141	3 387 445
	3 301 141	3 387 445

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 995	193 995
Vid årets slut	193 995	193 995
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-153 453	-133 993
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-19 460	-19 460
Vid årets slut	-172 913	-153 453
Redovisat värde vid årets slut	21 082	40 542

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	123 893	123 893
Vid årets slut	123 893	123 893
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-112 635	-93 336
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 258	-19 299
Vid årets slut	-123 893	-112 635
Redovisat värde vid årets slut	0	11 258

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank hypotek 2856645193 2025-08-25		1,070%	100 000	115 000
Swedbank hypotek 2584480650 2022-09-23		0,9%	3 062 059	3 193 759
			3 162 059	3 308 759
Varav kortfristig del 1 år			-151 700	-151 700
Kvarstående långfristig del			3 010 359	3 157 059
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen förväntas omförhandlas nästkommande 2-5 år			-3 010 359	-606 800
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	2 550 259

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

h

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskrifter

Örebro 2021-03-15

MARCUS SCHMIDT

Marcus Schmidt
Styrelseordförande



Anna Nordsten Kanestad



Henrik Bååge



Caroline Wistenius

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2021



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 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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.

6

- 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 2020 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 tryggt 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 17 mars 2021



Erik Storm
Auktoriserad revisor

