

Styrelsen för Brf Almen i Kristianstad, 738200-0680, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2022 - 31/12 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Linden nr 2, vilken innehåller 12 st bostadsrättslägenheter och 4 st garage.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning efter föreningsstämman

Anne-Britt Ljungberg	ordförande
Eva Persson	v ordförande
Huse Racic	sekreterare

Suppleanter har varit:

Britt-Marie Möller
Helena Racan

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anne-Britt Ljungberg och Huse Racic ordinarie ledamöter, samt suppleanten Britt-Marie Möller.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anne-Britt Ljungberg, Huse Racic och Eva Persson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Nilsson med Johan Törnquist som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2022
Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Konnas Fastighetsskötsel AB.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 r o k 8 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 828 m²

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har ingen lägenhetsöverlåtelse skett.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 16 st och vid årets slut 16 st.

Underhållsplan

Sedan år 1999 har bostadsrättsföreningen en underhållsplan. Planen har uppdaterats år 2020. Avsättning har gjorts med 59 500 kr, vilket har budgeterats.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:

Beskärning av 2 st träd

Borttagning av gamla buskar och plantering av nya

Reparation av vattenrör i pannrum

Investeringar

Fiberuppkopplingen har betalats i början av året.

OVK-åtgärder för godkänd besiktning och det avser främst byte av fläkt.

Planerade underhåll år 2023 och framöver

Grovstädning av pannrum. Borttagning av stenmangel, samt eventuell renovering av tvättstuga.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg Hansa till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen har beslutat om höjning med 3% av avgifter och garagehyror fr o m 2023-01-01.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	557	563	560	558	547
Resultat	65	13	43	-343	83
Balansomslutning	2 385	2329	2190	2 171	2 062
Årsavgift per kvm	660	660	660	660	647
Lån per kvm	2 280	2303	2164	2 213	1 651
Lån/taxvärde	20%	21%	21%	21%	18%

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	27 747	82 974	192 664	13 373	316 758
Disposition			13 373	-13 373	0
Avsättning yttre fond		59 500	-59 500		0
Uttag yttre fond		-11 300	11 300		0
Årets resultat				64 524	64 524
Årets slut	27 747	131 174	157 837	64 524	381 282

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	206 037,07
Årets resultat	64 524,08
Avsättning till fond för yttre underhåll	-59 500,00
lanspråktagande av fond yttre underhåll	11 300,00
Summa	222 361,15

Styrelsen föreslår att 222 361,15 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1	556 695	562 505
		556 695	562 505
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-335 940	-342 353
<i>Reparationer</i>	3	-16 804	-17 020
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-11 300	-68 913
Personalkostnader	5	-30 308	-31 411
Avskrivningar	6	-67 050	-58 950
		-461 402	-518 647
Rörelseresultat		95 293	43 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		2 166	463
Räntekostnader och liknande poster		-32 935	-30 948
		-30 769	-30 485
Årets resultat		64 524	13 373
Årets resultat enligt ovan		64 524	13 373
Avsättning till fond för yttre underhåll		-59 500	-58 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		11 300	68 913
Resultat efter disposition av underhåll		16 324	24 286

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 105 416	1 879 966
		2 105 416	1 879 966
Summa anläggningstillgångar		2 105 416	1 879 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		739	860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 195	8 456
Kassa och bank		274 605	439 572
		279 539	448 888
SUMMA TILLGÅNGAR		2 384 955	2 328 854
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 747	27 747
Yttre underhållsfond		131 174	82 974
		158 921	110 721
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		157 837	192 664
Årets resultat		64 524	13 373
		222 361	206 037
SUMMA EGET KAPITAL		381 282	316 758
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	934 490	934 490
		934 490	934 490
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	953 610	972 730
Leverantörsskulder		39 701	52 612
Skatteskulder		1 736	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	74 136	50 764
		1 069 183	1 077 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 384 955	2 328 854

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Enligt årsredovisningslagens definitioner är bolaget ett mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

Nettoomsättning	Not 1	År 2022	År 2021
Hysesintäkter garage, p-plats mm		10 208	10 208
Årsavgifter		546 104	546 104
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		0	2 000
Övriga intäkter		383	4 193
		556 695	562 505
Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel och städ		-53 904	-61 516
Elavgifter		-31 812	-22 820
Värme		-102 098	-113 092
Vatten och avlopp		-37 132	-32 514
Renhållning		-19 940	-19 940
Fastighetsförsäkring		-16 677	-16 252
TV-avgifter		-3 076	-3 076
Fastighetsskatt		-18 588	-17 878
Förbrukningsinventarier och -material		-432	-1 247
Tele, post- och bankkostnader		-3 362	-3 557
Administrativt förvaltningsavtal		-23 584	-22 940
Extern revisor		-14 475	-14 475
Övriga förvaltningskostnader		-10 860	-13 046
		-335 940	-342 353
Reparationer	Not 3		
Reparation installationer		-4 329	-14 007
Reparation byggnader		0	-1 279
Reparation utvändigt		-9 981	0
Serviceavtal		-2 494	-1 734
		-16 804	-17 020
Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-11 300	-68 913
		-11 300	-68 913
Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-26 000	-26 000
Sociala och andra avgifter		-4 308	-5 411
		-30 308	-31 411
Avskrivningar	Not 6		
Avskrivning på fönster		-9 000	-9 000
Avskrivning på fasad/balkonger		-20 400	-20 400
Avskrivning på tak		-22 100	-22 100
Avskrivning dörrar/portar		-7 450	-7 450
Avskrivning på fiber/fläkt		-8 100	0
		-67 050	-58 950

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ny-anskaffn	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2022-12-31	Avskrivn år
Mark		27 808				27 808	
Byggnader	Rak	442 239		-442 239		0	1959 - 2015
Fönster	Rak	400 000		-274 000	-9 000	117 000	2005 - 2035
Fasad/balkong	Rak	817 500		-122 400	-20 400	674 700	2016 - 2055
Tak	Rak	883 750		-132 600	-22 100	729 050	2016 - 2055
Dörrar & portar	Rak	298 058		-18 150	-7 450	272 458	2019 - 2060
Fläkt	Rak		202 500		-5 100	197 400	2022 - 2061
Fiber	Rak		90 000		-3 000	87 000	2022 - 2051
Summa		2 869 355	292 500	-989 389	-67 050	2 105 416	

Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark		År 2022	År 2021
Vid årets början		2 841 547	2 757 583
Årets anskaffning		292 500	83 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		3 134 047	2 841 547
Ingående avskrivningar		-989 389	-930 439
Årets avskrivningar enligt plan		-67 050	-58 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-1 056 439	-989 389
Utgående bokfört värde exklusive mark		2 077 608	1 852 158
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	2 592 000	2 592 000
	Taxeringsvärde byggnader:	6 636 000	6 037 000
	Totalt taxeringsvärde:	9 228 000	8 629 000

Långfristiga skulder kreditinstitut**Not 8**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2022	Skuld År 2021
Sparbanken Skåne	2026-08-10	1,51%	944 050 kr	953 610 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	3,62%	944 050 kr	953 610 kr
	Snittränta	2,56%	1 888 100 kr	1 907 220 kr

Avgår kortfristig del inom ett år 19 120 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 1 792 500 kr

Långfristig skuld 934 490 kr
Kortfristig skuld 953 610 kr

Amorteringen samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga. Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 9**

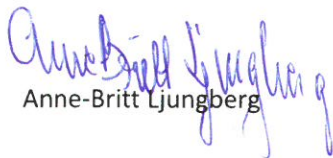
Upplupna räntekostnader	7 335	4 356
Förutbetalda hyresintäkter	55 801	35 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	10 500
	74 136	50 764

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Not 10**

Pantbrev i fastighet	1 912 000	1 912 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kristianstad

2023 - 03 - 23

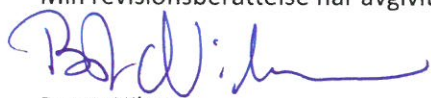

Anne-Britt Ljungberg


Huse Racic


Eva Persson

Min revisionsberättelse har avgivits

2023 - 03 - 23


Bengt Nilsson
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen i Kristianstad

Org.nr 738200-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen i Kristianstad för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Almen i Kristianstad för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

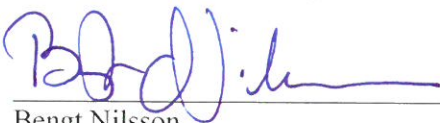
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Kristianstad 2023-03-23



Bengt Nilsson
Auktoriserad revisor