

Årsredovisning

för

Brf Alfreds Hus 1 i Malmö

769630-5759

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alfreds Hus 1 i Malmö får härmed avge årsredovising för räkenskapsåret 2019.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger samtliga aktier i Alfreds Hus AB, 556833-4766 som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Staffan Andersson, Ordförande

Ivana Baukart

Michaela Grundström

Eric Norrthon

Amanda Flores Serrano

Styrelsesuppleanter

Anna-Lena Andersson

Magnus Göransson

Carl Richter

Ordinarie revisorer

Alexander Larsson

Valda t.o.m årstämman

2020

2021

2021

2020

2020

Valda t.o.m årstämman

2019

2019

2019

Valda t.o.m årstämman

Fastigheter

Under 2017-2018 har det uppförts ett lamellhus med 57 lägenheter och 2 lokaler, med inflyttning i maj 2018. Huset är beläget på Nobelvägen 68 i Malmö.

Information om fastigheten Malmö Trådbussen 1.

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
1 rok	7	236
1,5 rok	5	220
2 rok	22	1178
3 rok	1	95
3-4 rok	6	474
4 rok	11	909
5 rok	5	460
Summa	57	3572
Lokaler	2	156

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

SBC

Innecta AB

Schindler Excellence

Com Hem

Sunfleet Car sharing AB

Fastighets AB Duetten

Teknisk administrativ förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Hissavtal

TV, bredband, tele

Bilpool

Nyttjanderätt parkering

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens ekonomi

<i>Flerårsöversikt</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2 700 523	1 509 638	-	-
Resultat efter finansiella poster	-733 328	-597 545	-	-
Balansomslutning	166 748 878	167 832 650	56 725 000	54 454 000
Soliditet %	69	69	14	-
Avgiftnivå bostäder kr/m ²	641	640	-	-

Föreningens eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	116 670 000			-597 545
Omföring fg år			-597 545	597 545
Avsättning till underhållsfond		108 000	-108 000	
Årets resultat				-733 328
Vid årets slut	116 670 000	108 000	-705 545	-733 328

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor :

Balanserat resultat	-705 545
Årets resultat	-733 328
	<u>-1 438 873</u>

Avstättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	108 000
i ny räkning överföres	-1 546 873
	<u>-1 438 873</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

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>
Nettoomsättning	2	2 681 575	1 509 638
Övriga rörelseintäkter		149 684	88 029
		<u>2 831 259</u>	<u>1 597 667</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter	3	-1 095 306	-477 528
Övriga externa kostnader		-99 599	-183 691
Personalkostnader	4	-41 949	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 652 369	-1 109 124
Rörelseresultat		<u>-57 964</u>	<u>-172 676</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 364	-410 749
Resultat efter finansiella poster		<u>-733 328</u>	<u>-583 425</u>
Resultat före skatt		<u>-733 328</u>	<u>-583 425</u>
Årets resultat		<u>-733 328</u>	<u>-611 665</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	164 791 432	166 443 801
		<u>164 791 432</u>	<u>166 443 801</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	429 456	429 456
		<u>429 456</u>	<u>429 456</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>165 220 888</u>	<u>166 873 257</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran Alfreds hus AB		2 550	-
Övriga fordringar		-	223 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>39 043</u>	<u>43 849</u>
		41 593	267 344
Kassa och bank		<u>1 486 397</u>	<u>692 050</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 527 990</u>	<u>959 394</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>166 748 878</u>	<u>167 832 651</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		116 670 000	116 670 000
Reservfond		108 000	-
		<u>116 778 000</u>	<u>116 670 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-705 545	-
Årets resultat		-733 328	-597 545
		<u>-1 438 873</u>	<u>-597 545</u>
Summa eget kapital		<u>115 339 127</u>	<u>116 072 455</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	33 203 903	50 316 683
		<u>33 203 903</u>	<u>50 316 683</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	17 240 487	510 828
Leverantörsskulder		58 303	-
Skatteskulder		204 160	217 160
Övriga kortfristiga skulder		267 260	227 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		435 638	488 502
		<u>18 205 848</u>	<u>1 443 513</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>166 748 878</u>	<u>167 832 651</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Stomme, grund	1%
Tak, fasad och fönster	2%
El, värme och installationer	4%

Komponentindelningen

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid

förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärskailla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 22 procent.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Alfreds Hus AB som ägde fastigheten Malmö trådbussen 1. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Månadsavgifter	2 290 320	1 342 551
Hyra förråd	43 897	20 802
Hyra garage & p-plats	127 904	66 041
Hyra lokaler	219 454	80 244
	<u>2 681 575</u>	<u>1 509 638</u>

Not 3 Driftkostnader

Driftkostnader

	2019	2018
Uppvärmning	164 167	75 404
El/vatten	246 418	105 772
Fastighetsskötsel	199 010	91 941
Bredband/telefoni	121 292	-
Sophämtning	77 146	45 231
Övriga kostnader	138 635	70 360
Fastighetsförsäkring	23 840	10 940
Bilpool	61 047	57 316
Serviceavtal	63 750	20 563
Summa	1 095 305	477 527

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode:	31 920	-
Sociala kostnader	10 029	-
	41 949	-

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	167 552 925	167 552 925
Vid årets slut	167 552 925	167 552 925
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 109 124	-
-Årets avskrivning	-1 652 369	-1 109 124
Vid årets slut	-2 761 493	-1 109 124
Redovisat värde vid årets slut	164 791 432	166 443 801
Varav mark	49 526 551	49 526 551
Redovisat värde vid årets slut	164 791 432	166 443 801

Not 6 Specifikation Andelar i koncernföretag

<i>Namn</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Rösträttsandel</i>	<i>Andelsantal</i>	<i>Bokförtvärde</i>
Alfreds Hus AB	100 %	100 %	100	429 456

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Alfreds Hus AB	556833-4766	Malmö	444 850	-1 994

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<i>Långgivare</i>	<i>Lånebelopp</i> 2019-12-31	<i>Lånebelopp</i> 2018-12-31
Hypoteks ränta 0,99 bundet till 2019-05-24	0	16 942 504
Hypoteks ränta 1,38 bundet till 2021-05-25	16 772 228	16 942 504
Hypoteks ränta 1,77 bundet till 2023-05-25	16 772 227	16 942 503
Kortfristigdel amorteras 2020	-340 552	
	33 203 903	50 827 511

Not 8 Kortfristiga skulder

	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	
Hypoteks ränta rörlig bundet till 2020-05-25	16 899 935
Amortering under 2020	340 552
	<u>17 240 487</u>

Not 9 Ställda säkerheter


Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 082 925	51 082 925
Summa ställda säkerheter	<u>51 082 925</u>	<u>51 082 925</u>

Underskrifter

Malmö 2020-05-04


Staffan Andersson
Styrelseordförande


Amanda Florens Serrano



Ivana Baukart


Michaela Grundström

Eric Norrthon



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-04
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alfreds Hus 1 i Malmö, org.nr 769630-5759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alfreds Hus 1 i Malmö för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2019 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen

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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen AlfredsHus 1 i Malmö för 2019 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, eller
- 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 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 vi 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 vår professionella 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 2020-05-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Alexander Larsson
Auktoriserad revisor