

BRF PÅLSJÖGATAN

Org.nr 769613-7673

ÅRSREDOVISNING

2020

Brf Pålsjögatan
Org.nr 769613-7673

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Belopp anges i kronor, om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-20, så även ännu gällande stadgar för föreningen. Ekonomisk plan registrerades 2006-09-05. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2006 fastigheten Mercurius Norra 20 i Helsingborg, med adress Pålsjögatan 9. Byggnaden är ett flerbostadshus med byggår 1932 och inrymmer 7 st bostadsrättslägenheter samt 1 affärslokal för uthyrning. Total boyta uppgår till 346 kvm och lokalens yta till 172 kvm.

Affärslokalen hyrs sedan augusti 2020 av en redovisningsbyrå. Hyreskontraktet löper t o m 2021-08-01 och förlängs därefter med 2 år i taget vid utebliven uppsägning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Föreningen har under året själv tagit hand om den tekniska förvaltningen medan ek förvaltning liksom tidigare har utförts av Brf-Konsult i Lund AB, enligt avtal.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-28 haft följande sammansättning:

Viktor Jansson	Ledamot	Ordförande
Mattias Tordai	Ledamot	Kassör
Ann Bäcklin	Ledamot	
Emma Jensen	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört sammanträde.


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

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisor

Fredrik Johansson, Nyström & Partners Revision

Valberedning

Styrelsen 

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Ingen höjning är beslutad för 2021.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift avseende bostäder uppgick för 2020 till 1429:-/lägenhet (takbelopp).

Fastighetsskatt avseende lokaler uppgick till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (346 kvm) utom värme o VA: inkl lokalyta (518 kvm)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgift	718	718	718	718
Elkostnad	21	26	19	18
Värmekostnad	148	152	168	157
VA-kostnad	29	26	23	23
Räntekostnad, lån	140	206	226	240
Låneskuld	10 454	10 552	10 645	10 737

Likviditet vs resultat


Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet.

Medan amorteringar samt nyinvesteringar, i de fall de avskrivs, påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Vilket visas i följande enkla kassaflödesanalys:

Årets resultat	52 037
Årets avskrivningar (byggnad o installationer)	53 913
Resultat före avskrivningar	105 950
Årets amorteringar på fastighetslån	-34 000
Minskning av kortfristig fordran under året	5 988
Minskning av kortfristig skuld under året	-27 576
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	50 362

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fick under hösten 2020 en ny lokalhyresgäst då mäklarfirman som hyrt under många år flyttade ut och redovisningsfirman Aconomica flyttade in.

En ny underhållsplan har upprättats, dock fortsätter arbetet med den under 2021. 

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen 2020-12-31: 9 st

Antal medlemmar i föreningen 2019-12-31: 8 st

Fördelat på 7 st lägenheter.

1 st överlåtelse har skett under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	402 780	400 344	396 936	394 452
Resultat efter finansiella poster	52 038	9 204	-144 861	84 626
Soliditet	48,6%	47,8%	47,9%	48,7%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 406 889	162 027	-112 931	9 204
Disposition av fg års resultat		22 548	-13 344	-9 204
Årets resultat				52 038
Belopp vid årets utgång	3 406 889	184 575	-126 275	52 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-126 275,09 kr
Årets resultat	52 037,50 kr
	<hr/>
	-74 237,59 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes i ny räkning överföres

22 548,00 kr

-96 785,59 kr

-74 237,59 kr

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	402 780	400 344
Övriga rörelseintäkter		<u>23 921</u>	<u>1 713</u>
Summa rörelseintäkter		426 701	402 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-232 071	-234 915
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 207	-36 621
Avskrivningar	Not 5	<u>-53 913</u>	<u>-49 956</u>
Summa rörelsekostnader		-326 191	-321 492
RÖRELSERESULTAT		100 510	80 565
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-48 472</u>	<u>-71 361</u>
Summa finansiella poster		-48 472	-71 361
ÅRETS RESULTAT		52 038	9 204 <i>R</i>

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	6 606 458	6 655 623
Installationer	Not 7	<u>89 430</u>	<u>94 178</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 695 888	6 749 801
Summa anläggningstillgångar		6 695 888	6 749 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10	9 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>19 658</u>	<u>16 654</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		19 668	25 656
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	<u>524 597</u>	<u>474 235</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		524 597	474 235
Summa omsättningstillgångar		544 265	499 891
SUMMA TILLGÅNGAR		7 240 153	7 249 692

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 406 889	3 406 889
Fond för yttre underhåll	184 575	162 027
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 591 464</u>	<u>3 568 916</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-126 276	-112 931
Årets resultat	52 038	9 204
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-74 238</u>	<u>-103 727</u>
Summa eget kapital	3 517 226	3 465 189
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>3 619 000</u>
Summa långfristiga skulder	0	3 619 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10 3 617 000	32 000
Leverantörsskulder	29 774	27 732
Skatteskulder	19 603	37 338
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12 <u>56 550</u>	<u>68 433</u>
Summa kortfristiga skulder	3 722 927	165 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 240 153	7 249 692 <i>R</i>

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde (avskrives). Utgifter för reparation och underhåll till ursprunglig nivå redovisas som kostnader. Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Installation bredband/fiber	20 år

Markvärdet är ej underlag för avskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

	2020	2019
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	248 580	248 580
Hysesintäkter, lokal	154 200	151 764
	<u>402 780</u>	<u>400 344</u>
Not 3 Driftskostnader		
Reparationer och underhåll	84 292	82 408
El, fastighet	7 147	8 861
Värme	76 605	78 704
VA	14 925	13 275
Sophantering/renhållning	14 107	16 477
Försäkringspremier	15 392	15 951
Fastighets-skatt/avgift	19 603	19 239
	<u>232 071</u>	<u>234 915</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvodet	5 500	5 500
Föreningskostnader	2 100	0
Förvaltningsarvode	25 600	24 980
Administration	1 611	1 817
Övriga förvaltningskostnader	454	0
Bankkostnader	2 292	1 724
Medlems- och föreningsavgifter	2 650	2 600
	<u>40 207</u>	<u>36 621</u> <i>κ</i>

	2020	2019
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	49 165	49 165
Installationer (bredband, nov 2109)	4 748	791
	<u>53 913</u>	<u>49 956</u>
	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 916 533	4 916 533
Ingående anskaffningsvärde mark	2 439 526	2 439 526
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 356 059</u>	<u>7 356 059</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-700 436	-651 271
Årets avskrivningar enligt plan	-49 165	-49 165
Utgående ackum avskrivningar enl plan	<u>-749 601</u>	<u>-700 436</u>
Bokfört värde byggnader och mark	6 606 458	6 655 623
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 927 000	3 927 000
Taxeringsvärde mark	3 589 000	3 589 000
	<u>7 516 000</u>	<u>7 516 000</u>
Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler		
Bostäder	6 556 000	6 556 000
Lokaler	960 000	960 000
	<u>7 516 000</u>	<u>7 516 000</u>
Not 7 Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde installationer	94 969	0
Årets anskaffningar	0	94 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>94 969</u>	<u>94 969</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar installationer	-791	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 748	-791
Utgående ackum avskrivningar enl plan	<u>-5 539</u>	<u>-791</u>
Bokfört värde installationer	89 430	94 178
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 948	16 654
Förutbetald försäkringspremie	2 710	0
Förutbetald medlemsavgift	<u>19 658</u>	<u>16 654</u>

	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Kassa och bank		
Bank, transaktionskonto	524 597	270 733
Bank, övrigt konto	0	203 502
	<u>524 597</u>	<u>474 235</u>

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

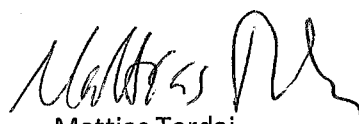
Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Låneskuld 2020-12-31	Låneskuld 2019-12-31	Slutbetalningsdag
S E B	0,90%	1 158 000	1 174 000	2021-10-28
S E B	0,90%	1 303 000	1 303 000	2021-10-28
S E B	2,23%	1 156 000	1 174 000	2021-12-28
		<u>3 617 000</u>	<u>3 651 000</u>	
Kortfristig del av fastighetslån		<u>-3 617 000 *)</u>	<u>-32 000</u>	
Långfristig del av fastighetslån		0	3 619 000	

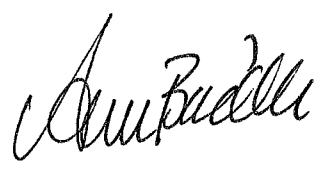
*) Fr o m 2020 skall lån som har slutbetalningsdag inom 12 mån redovisas som kortfristig skuld. Lånen som löper ut i slutet av 2021 kommer att omförhandlas och förlängas med ny löptid.

	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	766	564
Upplupen FV-kostnad	12 170	11 840
Upplupen underhållskostnad	0	19 458
Upplupet revisionsarvode	5 500	5 500
Upplupen räntekostnad	657	660
Förutbetalda årsavgifter/hyror	37 457	30 411
	<u>56 550</u>	<u>68 433</u>

Helsingborg den 12 / 5 2021


Viktor Jansson
Ordförande


Mattias Tordai
Kassör


Ann Bäcklin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 / 6 2021

Nyström & Partners Revision


Fredrik Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pålsgöatan
Org.nr. 769613-7673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pålsgöatan 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 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 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.

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

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 misstag, 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 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 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.

Handwritten signature

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 Brf Pålsjögatan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Helsingborg den 2/6 2021

Nyström & Partners Revision KB



Fredrik Johansson
Auktoriserad revisor