

Bostadsrättsföreningen Brf Parca nr 1

Org nr 785000-0253

Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parca nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 68:7, bebyggdes 1957. Föreningen registrerades 1956-05-07. Fastigheten är belägen på Hillmanskroken 1 och har sitt säte i Gävle Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 17 lägenheter. På fastigheten finns även 4 garage.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kök,
10 stycken	2 rum och kök,
2 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 928 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och städning har skötts av Samhall AB.

Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder	År
Fönsterbyte	2017
Lägenhetsdörrar	2007
Entrédörrar	2005
Ombyggnad balkonger	2004
Bredbandsinstallation	2001
Badrum/stammar	1999
Fasader/balkonger	1995
Fjärrvärmeinstallation	1985

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1429 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft löpande underhåll för 6 062 kr. Det periodiska underhållet har uppgått till 19 250 kr och avseer målning av burspråk. Föreningen har även köpt en ny torktumlare för 68 950 kr vilken kommer att skrivas av under 5 år.

Föreningen har amorterat 72 680 kronor på sin lån.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	22 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	21 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-05-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lennart Lindgren	Ordförande
	Peter Holm	Ledamot
	Jonas Högberg	Ledamot
Suppleant	Martin Ekedahl	

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda möten.

Revisor Anders Felländer

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2012-07-12.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	535	536	537	526	527
Resultat efter finansiella poster	tkr	54	40	32	-313	23
Kassalikviditet	%	305	291	274	226	292
Soliditet	%	22	20	18	16	32
Årsavgift bostäder per kvm	kr	555	555	555	544	544
Värmekostnader per kvm	kr	113	120	128	133	134
Vattenkostnader per kvm	kr	43	36	37	38	38
Elkostnader per kvm	kr	14	16	21	23	24
Fastighetslån per kvm	kr	1 997	2 075	2 154	2 231	1 654
Genomsnittlig skuldränta	%	1,55	1,52	1,51	1,98	2,52

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	30 170	391 572	50 828	39 957	512 527
Avsättning till fond för yttre underhåll		39 957	-39 957		-
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			39 957	-39 957	-
Årets resultat				53 908	53 908
Belopp vid årets utgång	30 170	431 529	50 828	53 908	566 435

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande:

Balanserat resultat	50 827
Årets resultat	53 908
kronor	104 735

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	16 011
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	37 897
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	50 827
kronor	104 735

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	534 737	535 611
Summa rörelseintäkter		534 737	535 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-281 948	-300 456
Övriga externa kostnader		-53 834	-55 662
Personalkostnader	4	-20 461	-21 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 239	-88 344
Summa rörelsekostnader		-451 482	-465 757
Rörelseresultat		83 255	69 854
Finansiella kostnader			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 347	-29 897
Summa finansiella kostnader		-29 347	-29 897
Resultat efter finansiella poster		53 908	39 957
Årets vinst		53 908	39 957

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	1 933 467	2 021 811
Maskiner och inventarier	7	62 055	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 995 522	2 021 811
Summa anläggningstillgångar		1 995 522	2 021 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 223	305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 677	26 155
Summa kortfristiga fordringar		28 900	26 460
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	494 214	500 978
Summa kassa och bank		494 214	500 978
Summa omsättningstillgångar		523 114	527 438
Summa tillgångar		2 518 636	2 549 249
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 170	30 170
Fond för yttre underhåll		431 529	391 572
Summa bundet eget kapital		461 699	421 742
<i>Frött eget kapital</i>			
Balanserat resultat		50 828	50 827
Årets vinst		53 908	39 957
Summa frött eget kapital		104 736	90 784
Summa eget kapital		566 435	512 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 780 520	1 853 200
Summa långfristiga skulder		1 780 520	1 853 200
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	72 680	72 680
Leverantörsskulder		19 833	32 931
Skatteskulder		5 050	3 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 118	74 762
Summa kortfristiga skulder		171 681	183 523
Summa eget kapital och skulder		2 518 636	2 549 249

Kassaflödesanalys	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	53 908	39 957
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	95 239	88 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	149 147	128 301
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 440	-330
Förändring av leverantörsskulder	-13 098	721
Förändring av kortfristiga skulder	-644	14 844
Förändring av skatteskuld	1 900	2 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	134 865	145 856
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-68 950	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder långfristiga skulder	-72 680	-72 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141 629	-72 681
Årets kassaflöde	-6 764	73 175
Likvida medel vid årets början	500 978	427 803
Likvida medel vid årets slut	494 214	500 978

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostadsrätter	515 088	515 088
Hyror garage	17 520	17 520
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 129	3 003
Summa	534 737	535 611

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	6 062	24 021
Periodiskt underhåll	19 250	19 291
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	19 142	14 361
Uppvärmningskostnad	104 536	111 237
Vatten- och avloppsavgifter	39 653	33 322
Elavgifter	13 243	15 202
Renhållning	21 324	19 429
Snöröjning	2 092	11 490
Förbrukningsinventarier/materiel	3 849	887
Fastighetsförsäkringar	12 253	11 242
Tv, bredband, telefoni	23 644	23 074
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	16 900	16 900
Summa	281 948	300 456

Not 4 Personal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	18 000	18 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 461	3 295
Summa	20 461	21 295

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	3 779 880	3 779 880
Utgående anskaffningsvärde	3 779 880	3 779 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 773 699	-1 685 355
Årets avskrivning	-88 344	-88 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 862 043	-1 773 699
Mark	15 630	15 630
Summa bokfört värde	1 933 467	2 021 811
Taxeringsvärde byggnader	4 126 000	4 126 000
Taxeringsvärde mark	1 211 000	1 211 000
	5 337 000	5 337 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	5 210 000	5 210 000
Lokaler	127 000	127 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	2 406 000	2 406 000
	2 406 000	2 406 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	2 188	2 188
Årets anskaffningar	68 950	0
Utgående anskaffningsvärde	71 138	2 188
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 188	-2 188
Årets avskrivningar	-6 895	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 083	-2 188
Summa bokfört värde	62 055	0

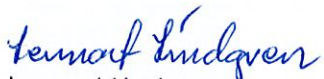
Not 8 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea företagskonto	494 214	500 978
Summa	494 214	500 978

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek	1,67%	15 600	224 200	3 mån
Nordea Hypotek	1,77%	8 000	266 000	2021-08-10
Stadshypotek	1,38%	20 104	341 728	2021-10-30
Stadshypotek	1,51%	6 000	579 000	2022-04-30
Stadshypotek	1,48%	22 976	442 272	2023-03-30
Summa fastighetslån		72 680	1 853 200	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-72 680	
Summa långfristig del			1 780 520	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgår till			1 489 800	

Gävle 2021-03-19


Lennart Lindgren
Ordförande


Peter Holm


Jonas Högberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19


Anders Felländer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parca nr 1, org.nr 785000-0253

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parca nr 1 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parca nr 1 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 19 mars 2021



Anders Felländer
Auktoriserad revisor