

ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen **Köpmännens hus**



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Köpmännens Hus, org.nr 769614-0636, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen registrerades 2006-03-14. Föreningen äger fastigheten Karl XI Södra 19 i Helsingborg i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och hyreslokaler. Fastigheten har sitt säte i Helsingborg och är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Södra Storgatan 18.

Föreningen har 7 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 686 m² samt två hyreslokaler med en totalyta på 166 m². Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna upplåts med hyresrätt.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	3 st
3 rum & kök,	1 st
4 rum & kök,	3 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen. Muren på innergården har putsats om. I övrigt har inget gjorts då hela fastigheten renoverades utvändigt och invändigt under 2019. För de närmsta tio åren planerar styrelsen för relining av avloppsrör.

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgiften med 5 %. Ingen avgiftsförändring planeras för år 2021.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 11 medlemmar, varav 7 röstberättigade. Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Kim Hunziker (ordförande), Caroline Dysenius, Joakim Palm Karlsson och Martin Vellergren. Styrelsens suppleanter var Elias Palm och Chantra Trithara.

Föreningsvald revisor har varit Ingvar Landgren, Ekonomigruppen i Helsingborg.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	546	538	533	531
Årets resultat, tkr	22	-100	-1 317	47
Soliditet (%)	46	46	46	51
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	483	460	460	460
Lån, kr/kvm	8 757	8 782	8 807	8 475

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Årsavgiften

beräknas utifrån bostadsytan och lån utifrån totalytan på 852 kvm.

Förändring eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	8 791 641		-2 242 191	-99 510
Disposition enligt stämmobeslut			-99 510	99 510
Från fond för yttre underhåll		-32 660	32 660	
Till fond för yttre underhåll		42 000	-42 000	
Årets resultat				21 705
Vid årets slut	8 791 641	9 340	-2 351 041	21 705

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 351 040
Årets resultat	21 705
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-2 329 335

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	546 230	538 236
Övriga rörelseintäkter	2	25 357	53 449
Summa rörelseintäkter		571 587	591 685
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-339 187	-466 203
Övriga externa kostnader	4	-37 559	-45 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 027	-92 027
Summa rörelsekostnader		-468 773	-603 784
Rörelseresultat		102 814	-12 099
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 109	-87 411
Summa finansiella poster		-81 109	-87 411
Resultat efter finansiella poster		21 705	-99 510
Resultat före skatt		21 705	-99 510
Årets resultat		21 705	-99 510

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		13 556 093	13 648 120
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 556 093	13 648 120
Summa anläggningstillgångar		13 556 093	13 648 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 142	17 365
Övriga fordringar		20 066	43 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 698	9 665
Summa kortfristiga fordringar		31 906	70 825
<i>Kassa och bank</i>	6	544 217	391 029
Summa omsättningstillgångar		576 123	461 854
SUMMA TILLGÅNGAR		14 132 216	14 109 974

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		8 791 641	8 791 641
Fond för yttre underhåll		9 340	-
Summa bundet eget kapital		8 800 981	8 791 641
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 351 040	-2 242 191
Årets resultat		21 705	-99 510
Summa fritt eget kapital		-2 329 335	-2 341 701
Summa eget kapital		6 471 646	6 449 940
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	6 494 222	7 461 022
Summa långfristiga skulder		6 494 222	7 461 022
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	966 800	21 600
Leverantörsskulder		31 094	53 311
Aktuell skatteskuld		53 962	50 528
Övriga skulder		8 148	3 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 344	70 230
Summa kortfristiga skulder		1 166 348	199 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 132 216	14 109 974

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från ombildningsår 2009. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Ombyggnad gård	Rak	20 år
-Modernisering kök	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt ekonomisk plan med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	331 536	315 732
Hyror	214 694	222 504
Summa	546 230	538 236

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	24 804	24 804
Övriga intäkter	553	28 645
Summa	25 357	53 449

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El & uppvärmning	123 646	137 885
Vatten	12 938	16 233
Renhållning	19 351	20 035
Fastighetsservice	22 429	20 754
Försäkring	9 665	9 201
Kommunikation	23 221	20 985
Löpande underhåll	68 114	64 401
Planerat underhåll	32 660	149 909
Fastighetsskatt	27 163	26 800
Summa	339 187	466 203

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	37 559	45 554
Summa	37 559	45 554

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 880 664	9 880 664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader (Av anskaffningsvärdet utgör 6 914 555,25 kr uppskrivning)	9 880 664	9 880 664
Ingående ackumulerad avskrivningar	-751 222	-659 195
Årets avskrivningar	-92 027	-92 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-843 249	-751 222
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark (Av anskaffningsvärdet utgör 3 213 766 kr uppskrivning)	4 518 678	4 518 678
Utgående redovisat värde byggnader och mark	13 556 093	13 648 120

Från och med 2014 års bokslut skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Tidigare var avskrivningstiden cirka 200 år.

Uppskrivningar och nedskrivningar

Byggnader och mark skrevs 2009 upp med 10 093 485 kr. Samtidigt har värdet på föreningens aktier skrivits ned med 10 093 485 kr, (2014 har nedskrivning skett med 144 000 kr då bolaget är likviderat) i Henrik P's Fastighets AB, eftersom föreningens huvudsakliga tillgång fastigheten Karl XI Södra 19 har överlåtits till Brf Köpmännens Hus till bokfört värde.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	7 200 000	5 200 000	12 400 000
Hyreshus lokaler	1 205 000	511 000	1 716 000
Summa	8 405 000	5 711 000	14 116 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 141	29 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 141	29 141
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 141	-29 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 141	-29 141
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	544 217	391 029
Summa	544 217	391 029

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
SEB	1,45 %	2022-03-28	2022-03-28	3 250 000	3 250 000
SEB	0,77 %	2025-09-28	2025-09-28	3 244 222	3 244 222
SEB	0,71 %	2020-12-17	2021-10-28	682 550	697 150
SEB	0,71 %	2020-12-17	2021-10-28	284 250	291 250
Summa				7 461 022	7 482 622
Varav kortfristig del				966 800	21 600
Varav långfristig del				6 494 222	7 461 022

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder. Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 7 353 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	7 708 000	7 708 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 708 000	7 708 000

Underskrifter

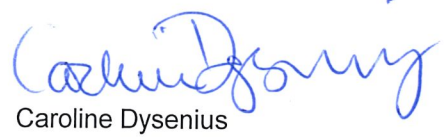
Helsingborg, ^{30/5} -



Kim Hunziker



Joakim Palm Karlsson

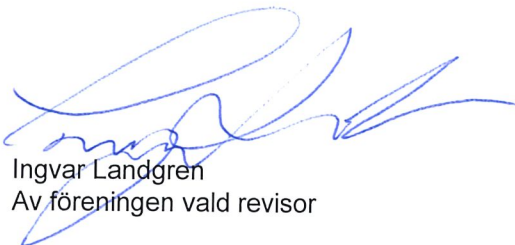


Caroline Dysenius



Martin Vellergren

Min revisionsberättelse har lämnats ^{03 - 06 - 2021}.



Ingvar Landgren
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Köpmännens Hus, org nr 769614-0636

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Köpmännens Hus för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Helsingborg den 3 juni 2021


Ingvar Landgren
revisor

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne