

BRF PÅLSJÖGATAN

Org.nr 769613-7673

ÅRSREDOVISNING

2019

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

Bostadsrättföreningen registrerades 2006-01-20, så även ännu gällande stadgar för föreningen. Ekonomisk plan registrerades 2006-09-05.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2006 fastigheten Mercurius Norra 20 i Helsingborg, med byggår 1932 och adress Pålsjögatan 9. Fastigheten inrymmer 7 st bostadsrättslägenheter samt 1 affärslokal i flerbostadshus. Total boyta uppgår enligt taxeringsbeslut till 324 kvm samt lokalens yta till 112 kvm.

I affärslokalen bedrivs fastighetsmäklarverksamhet. Hyresavtalet har sagts upp i förtid med önskad avflyttning 2020-09-30, vilket har beviljats. Avtal med ny hyresgäst och till liknande villkor förväntas ske under våren/sommaren 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Föreningen har under året själv tagit hand om den tekniska förvaltningen. Avseende ek förvaltning har föreningen haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

Styrelsen

Styrelsen har både före och efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-18 haft följande sammansättning:

Viktor Jansson	Ledamot	Ordförande
Simon Dettner	Ledamot	Kassör
Ann Bäcklin	Ledamot	
Emma Jensen	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden.

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 2020.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift avseende bostäder uppgick för 2019 till 1377:-/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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året 2019 köpt in ny tvättmaskin/torktumlare, lagat dagvattenbrunn och dragit in fiber i alla lägenheter.

Föreningens lokalhyresgäst Skandiamäklarna inkom med önskemål om att flytta ut i september 2020, vilket föreningen beviljade. Ny hyresgäst till lokalen är så gott som klar.

Medlemsinformation

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

Antal medlemmar i föreningen 2018-12-31: 8 st

Fördelat på 7 st lägenheter. Ingen överlåtelse har skett under året.

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

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	400 344	396 936	394 452	392 724	392 580
Resultat efter finansiella poster	9 204	-144 861	84 626	48 701	68 596
Soliditet	47,8%	47,9%	48,7%	47,7%	47,3%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 406 889	144 456	49 501	-144 861
Disposition av fg års resultat		17 571	-162 432	144 861
Årets resultat				9 204
Belopp vid årets utgång	3 406 889	162 027	-112 931	9 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-112 930,59 kr
Årets resultat	<u>9 203,50 kr</u>
	-103 727,09 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
<u>-126 275,09 kr</u>
-103 727,09 kr

RESULTATRÄKNING

		2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	400 344	396 936
Övriga rörelseintäkter		<u>1 713</u>	<u>1 138</u>
Summa rörelseintäkter		402 057	398 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-234 915	-378 927
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 621	-36 767
Avskrivningar	Not 5	<u>-49 956</u>	<u>-49 165</u>
Summa rörelsekostnader		-321 492	-464 859
RÖRELSERESULTAT		80 565	-66 785
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-71 361</u>	<u>-78 076</u>
Summa finansiella poster		-71 361	-78 076
ÅRETS RESULTAT		9 204	-144 861

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	6 655 623	6 704 788
Installationer	Not 7	94 178	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 749 801	6 704 788
Summa anläggningstillgångar		6 749 801	6 704 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 002	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	16 654	2 600
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		25 656	2 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	474 235	507 965
<i>Summa kassa och bank</i>		474 235	507 965
Summa omsättningstillgångar		499 891	510 676
SUMMA TILLGÅNGAR		7 249 692	7 215 464

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 406 889	3 406 889
Fond för yttre underhåll	<u>162 027</u>	<u>144 456</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 568 916</u>	<u>3 551 345</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-112 931	49 501
Årets resultat	<u>9 204</u>	<u>-144 861</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-103 727</u>	<u>-95 360</u>
Summa eget kapital	3 465 189	3 455 985
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>3 619 000</u>	<u>3 651 000</u>
Summa långfristiga skulder	3 619 000	3 651 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10 32 000	32 000
Leverantörsskulder	27 732	13 524
Skatteskulder	37 338	18 099
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12 <u>68 433</u>	<u>44 856</u>
Summa kortfristiga skulder	165 503	108 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 249 692	7 215 464

NOTER

Not 1

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

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.

Föreningens 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.

	2019	2018
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	248 580	248 580
Hysesintäkter, lokal	151 764	148 356
	400 344	396 936
Not 3 Driftskostnader		
Reparationer och underhåll	82 408	230 182
El, fastighet	8 861	6 647
Värme	78 704	87 196
VA	13 275	11 823
Sopphantering/renhållning	16 477	10 886
Försäkringspremier	15 951	14 094
Fastighets-skatt/avgift	19 239	18 099
	234 915	378 927
Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvoden	5 500	5 000
Föreningskostnader	0	1 068
Förvaltningsarvode	24 980	24 372
Administration	1 817	1 409
Bankkostnader	1 724	2 368
Medlems- och föreningsavgifter	2 600	2 550
	36 621	36 767

	2019	2018
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	49 165	49 165
Installationer	791	0
	<u>49 956</u>	<u>49 165</u>
	2019-12-31	2018-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 916 533	4 916 533
Ingående anskaffningsvärde mark	2 439 526	2 439 526
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>7 356 059</u>	<u>7 356 059</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-651 271	-602 106
Årets avskrivningar enligt plan	-49 165	-49 165
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<u>-700 436</u>	<u>-651 271</u>
Bokfört värde byggnader och mark	6 655 623	6 704 788
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 927 000	3 321 000
Taxeringsvärde mark	3 589 000	2 536 000
	<u>7 516 000</u>	<u>5 857 000</u>
Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler		
Bostäder	6 556 000	4 983 000
Lokaler	960 000	874 000
	<u>7 516 000</u>	<u>5 857 000</u>
Not 7 Installationer		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde installationer	0	
Årets anskaffningar	94 969	
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>94 969</u>	
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar installationer	0	
Årets avskrivningar enligt plan	-791	
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<u>-791</u>	
Bokfört värde installationer	94 178	0

	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkringspremie	16 654	0
Förutbetald medlemsavgift	0	2 600
	<u>16 654</u>	<u>2 600</u>

Not 9 Kassa och bank		
Bank, transaktionskonto	270 733	304 463
Bank, övrigt konto	203 502	203 502
	<u>474 235</u>	<u>507 965</u>

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Låneskuld 2019-12-31	Låneskuld 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
S E B	0,90%	1 174 000	1 190 000	2021-10-28
S E B	0,90%	1 303 000	1 303 000	2021-10-28
S E B	2,23%	1 174 000	1 190 000	2021-12-28
		<u>3 651 000</u>	<u>3 683 000</u>	
Kortfristig del av fastighetslån		-32 000	-32 000	
Långfristig del av fastighetslån		3 619 000	3 651 000	

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
------------------------	-----------	-----------

	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	564	546
Upplupen FV-kostnad	11 840	11 861
Upplupen underhållskostnad	19 458	
Upplupet revisionsarvode	5 500	5 000
Upplupen räntekostnad	660	1 388
Övrig upplupen kostnad	0	316
Förutbetalda årsavgifter/hyror	30 411	25 745
	<u>68 433</u>	<u>44 856</u>

Helsingborg den / 2020

Viktor Jansson
Ordförande

Simon Dettner
Kassör

Ann Bäcklin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Nyström & Partners Revision

Fredrik Johansson
Auktoriserad revisor