

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Unionen Södra avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	5
Balansräkning	6
Noter	8

Alla belopp redovisas i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Jörgen Löfberg	Ordförande
Peter Hessing	Ledamot
Carina Rinaldo	Ledamot
Marie-Louise Strube	Ledamot
Robin Fagerlund	Ledamot
Thomas Liljetoft	Suppleant
Fredric Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Per Larsson, Visionrevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Pettersson och Mats Möller.

Verksamheten

Föreningen äger fastighet Unionen 25 Helsingborg, som förvärvades den 7 augusti 2006. På fastigheten finns två bostadsbyggnader, som byggdes år 1907 och 1985.

Information om fastigheterna

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
2 r o k	8	455
3 r o k	5	567
4 r o k	10	1188
5 r o k	1	141
Summa	24	2351
Lokaler	2	492

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-30.

PL

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har ingen överlåtelse skett.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Öresundskraft AB	Fjärrvärme, el
Nv Skånes Rehallning AB	Sophantering
Nv Skånes Vatten och Avlopp	Vatten
Com Hem AB	Kabel-TV
Städskraft AB	Trappstädning
ThyssenKrupp Elevator Sverige AB	Serviceavtal Hiss
Telenor AB	Bredband
Nokas Lås AB	Låssystem
Electra AB	Tvättmaskiner
Hansson & Persson El AB	Elavtal
Anticimex	Trygghetspaket för flerfamiljshus
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring
Berendsen Textil Service AB	Mattor
Ventilationstjänst AB	Ventilationsanläggning
Swedbank	

Ombyggnad och större underhållsåtgärder

Under räkenskapsåret har följande underhållsåtgärder utförts:

Renovering av fönster i fastighet byggd 1907.

Byte av hisswire i fastigheten byggd 1907.

Installation av fastighetsinternat för solcellsövervakning, kameror osv.

Förväntad framtida utveckling

Under nästkommande räkenskapsår planeras följande underhållsåtgärder:

Renovering av fönster i fastigheten byggd 1907.

Byte av termostat i båda fastigheterna.

Byte av inpasseringssystem i båda fastigheterna.

Lagning av fasad i båda fastigheterna.

Rivning och nybyggnad av trädäck på innergården..

Ingen höjning av månadsavgifterna har skett under året.

Hyreshöjningar för lokalerna sker vid kontraktens utgång. Indexhöjning sker årligen vid möjlighet.

PZ

Förslag till vinstdisposition

Förslaget till överföring till fond/medel för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens stadgar alt underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-21.071.476
Insatser	20.872.097
Uppskrivningsfond	4.106.155
Avsättning till fond för yttre underhåll	1.457.855
<i>Styrelsen föreslår följande disposition:</i>	

Uttag ur fond/medel för yttre underhåll	0
Överföring till fond/medel för yttre underhåll	0
Årets resultat	<u>96.313</u>

Summa eget kapital 5.460.944

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond/medel för yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Balanserat- Resultat/ Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20.872.097	1.357.855	4.106.155	-21.163.055	191.579
Förändring under året		100.000		91.579	-191.579
Återföring från fond/medel för att täcka årets underhållskostnader (enligt stämmobeslut)					
Nedsättning fordran i samband med likvidation					
Överföring till fond/medel enligt stämmobeslut					
Avsättning till fond/medel (enligt stämmobeslut)					
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut					
Årets resultat					96.313
Belopp vid årets utgång	20.872.097	1.457.855	4.106.155	-20.071.476	5.460.944

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	1	1.843.882	2.013.995
Övriga intäkter		110.875	
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-909.253	-950.431
Planerat underhåll, reparationer		-162.089	-55.634
Fastighetsskatt		-107.586	-106.338
Avskrivningar och nedskrivningar	5,6	-345.264	-293.110
Övriga rörelsekostnader		-189.559	-266.072
Rörelseresultat		244.255	342.410
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-147.942	-150.831
Resultat efter finansiella poster		96.313	191.579
Aktuell skatt		-	-
Årets resultat		96.313	191.579

FL

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19.678.717	19.904.508
Inventarier	6	<u>639.169</u>	<u>497.874</u>
Summa anläggningstillgångar		20.317.886	20.402.382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		74.345	391.148
Övriga fordringar		38.913	127.274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>141.573</u>	<u>34.960</u>
		<u>254.831</u>	<u>553.382</u>
Kassa och bank		<u>870.325</u>	<u>578.502</u>
		1.125.156	1.131.884
		<u>21.443.042</u>	<u>21.534.266</u>
Summa tillgångar			

PL

Balansräkning, forts

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		20.872.097	20.872.097
Uppskrivningsfond		4.106.155	4.106.155
Fond/medel för yttre fond		<u>1.457.855</u>	<u>1.357.855</u>
		26.436.107	26.336.107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21.071.476	-21.163.055
Årets resultat		<u>96.313</u>	<u>191.579</u>
		-20.975.163	-20.971.656
Summa eget kapital		5.460.944	5.364.631
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15.475.000	15.625.000
Revers		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		15.475.000	16.625.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55.560	90.949
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		302.624	302.979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>148.914</u>	<u>150.707</u>
Summa kortfristiga skulder		507.098	544.815
Summa eget kapital och skulder		<u>21.443.042</u>	<u>21.534.266</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	11	20.094.000	20.094.000
Ansvarsförbindelser		0	0

PC

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

Byggnader

50 år

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond/medel görs enligt föreningens underhållsplan. Uttag från fond/medel görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

PZ

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1.239.528	1.212.456
Hyror bostäder	63.912	63.912
Hyror lokaler	540.442	737.627
Övriga intäkter	110.875	0
Summa	1.954.757	2.013.995

Not 2 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	61.842	75.384
Reparationer och löpande underhåll	281.531	322.242
Uppvärmning	372.297	387.142
El för drift	35.708	34.955
Vatten	102.191	82.233
Sophämtning	55.684	48.475
Summa	909.253	950.431

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	0	0
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa	0	0

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	147.942	150.831
Summa	147.942	150.831

n

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	14.964.651	14.964.651
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14.964.651	14.964.651
 Ingående avskrivningar	2.966.2987	2.740.507
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	<u>225.791</u>	<u>225.791</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	3.192.089	2.966.298
 Ingående uppskrivningar	4.106.155	4.106.155
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Yttre fond	3.800.000	3.800.000
Årets uppskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	7.906.155	7.906.155
 Utgående planenligt värde	<u>19.678.717</u>	<u>19.904.508</u>
 Varav byggnader	11.289.609	11.289.609
 Varav mark	3.675.042	3.675.042
Uppskrivningsfond	4.106.155	4.106.155
 Fastighetens taxeringsvärde byggnad	27,400.000	
Taxeringsvärde mark	20.329.000	
Totalt	47.729.000	

Handwritten signature

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	853.409	513.252
Inköp	312.918	340.157
Försäljningar/utrangeringar	-52.150	
Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1.114.177	853.409
Ingående avskrivningar	355.535	288.216
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	<u>119.473</u>	<u>67.319</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	475.008	355.535
Utgående planenligt värde	639.169	497.874

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetald bolagsförsäkring	29.853	34.960
Övrigt	111.720	0
Summa	141.573	34.960

PL

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond/medel för yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Balanserat- Resultat/ Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20.872.097	1.357.855	4.106.155	-21.163.055	191.579
Förändring under året		100.000		-91.579	-191.579
Återföring från fond/medel för att täcka årets underhållskostnader (enligt stämmobeslut)					
Nedsättning fordran i samband med likvidation					
Överföring till fond/medel enligt stämmobeslut					
Avsättning till fond/medel (enligt stämmobeslut)					
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut					
Årets resultat					96.313
Belopp vid årets utgång	20.872.097	1.457.855	4.106.155	-21.163.055	5.460.944

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2020	2019
Swedbank	15.775.000	15.925.000
<i>72</i>	15.775.000	15.925.000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Övriga poster	148.914	150.707
Summa	148.914	150.707

0

Not 11 Ställda säkerheter avseende egna skulder

	2020	2019
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	20.094.000	20.094.000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0
Övrigt	0	0
Summa	20.094.000	20.094.000

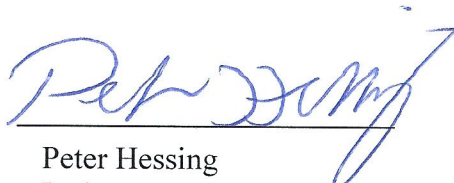
Not 12 Ansvarsförbindelser

	2020	2019
 -	Inga	Inga

Helsingborg den 17 juni 2021.



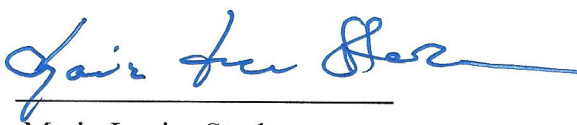
Jörgen Löfberg
Styrelsens ordförande



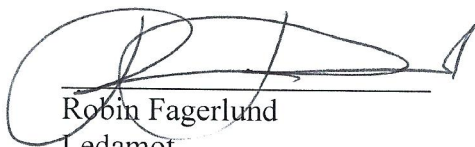
Peter Hessing
Ledamot



Carina Rinaldo
Ledamot

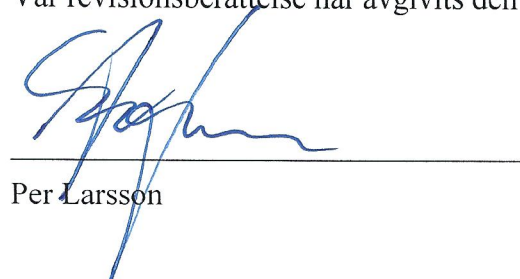


Marie-Louise Strube
Ledamot



Robin Fagerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30/6 2021.



Per Larsson