
**Bostadsrättsföreningen
Pallas i Trollhättan**
Org nr 763000-1449

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-15

Styrelsen för Brf Pallas i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pallas 7 i Trollhättans kommun, på fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1958.

Fastigheternas adress är Kungsgatan 7, Järnväggsgatan 11 A-B och 13 A samt Österlånggatan 10 A-B i Trollhättan.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

24 st	1 rum och kök
23 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

9 st	Lokaler
20 st	Garage
21 st	P-platser

Total tomtarea uppgår till:	3 083,0 m ²
Total bostadsarea uppgår till:	4 452,0 m ²
Total lokalarea uppgår till:	484,0 m ²

Årets taxeringsvärde:	53 273 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	37 761 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. 

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2019-07-01 med 2,5 %. Vid samma tidpunkt höjdes även hyra för garageplatser med 80 kr/mån och hyra för parkeringsplatserna med 40 kr/mån. Utgående årsavgift utgör vid verksamhetsårets slut 614 kr/m² bostadsyta.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 10 tkr disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras löpande.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes i oktober 2019.

Energideklaration upprättades under hösten 2019.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 230 941
Årets avsättning	159 819
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-9 823
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 380 937</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År Kommentar</i>
Fasadrenovering	1990
Stambyte	2006
Gårdsrenovering	2012
Nya portar och plåtpartier över dessa	2015
Nytt låssystem med s k "taggar" till dörrportar och källardörr	2015/2016

<i>Större planerade underhåll</i>	<i>År Kommentar</i>
Utbyte av armaturer i allmänna utrymmen till LED-ljusarmaturer	2020
Målning av garage, intilliggande cykelrum samt portal till innergård	2020
Rensning av imkanaler	2020

Förvaltning

Under året har föreningen anlitat Stols Fastighetsservice för fastighetsskötsel och trappstädning. RevisorsCentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Anticimex	Rengöring och fågelsanering
Com Hem AB	Kabel-TV
Crawford	Garageportar
Securitas	Rondering och störningsjour 

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m stämman år
Henrik Björklund	Ordförande	Stämman	2020
Petra Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2021
Patrik Larsson	Sekreterare	Stämman	2020
Jan Sundberg	Ledamot	Stämman	2020
Eje Grönquist	Ledamot	Stämman	2021
Katherine Edvardsson	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter

Martin Svensson		Stämman	2020
Emelie Dahl	Avgått pga flytt	Stämman	2020

Ordinarie revisor

BoRevision AB		Stämman	2020
Ansvarig: Susanne Andersson	Revisor		

Revisorssuppleant

BoRevision AB		Stämman	2020
Arthur Kozak	Revisor		

Valberedning

Styrelsen		Stämman	2020
-----------	--	---------	------

Vicevärd

Eje Grönquist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen renoverat Hem och Samhälles gamla lokal till ett nytt styrelserum och gemensamhetslokal/övernattningslägenhet samt målat och oljat soffor och bord på gården. Föreningen har även asfalterat trottoaren utmed Järnväggsgatan samt asfalterat och målat upp parkeringsplatser där och på innergården. Vidare har även ventilerna på de vattenburna handdukstorkarna i samtliga lägenheter plomberats och föreningen har installerat digitala anslagstavlor i trapphusen med bokningsstem för tvättstugorna.

Ekonomi

Föreningen redovisar för året en vinst på 517 tkr (f.år +492 tkr). Orsaken till det förbättrade resultatet är bland annat höjning av årsavgifterna samt lägre räntekostnader under verksamhetsåret.

Föreningen valde under 2015 att övergå från K2 till K3 som redovisningsmodell.

I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändringar, vilket långsiktigt bättre speglar en bostadsrättsförenings resultat. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultat efter fondförändringar ser ut enligt följande:

	2019	2018
Årets resultat	517 077	491 784
Årets avsättning till underhållsfond	-159 819	-113 283
Årets uttag ur underhållsfond	9 823	62 443
Årets resultat efter förändring underhållsfond	367 081	440 944

Avseende händelser efter räkenskapsårets utgång, se övriga noter 

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2019-05-14. Styrelsen har under året hållit 12 protokollsförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 92 personer.

På fastigheten finns 72 medlemslägenheter uppförda.

Överlåtelse

Under året har 9 st överlåtelse skett (f år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahanduthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift har tagits ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 050	3 015	3 014	2 989
Resultat efter finansiella poster	517	492	269	470
Resultat exkl. avskrivning	889	822	599	779
Balansomslutning	14 046	13 756	13 759	13 688
Eget kapital	4 653	4 136	3 644	3 375
Soliditet (%)	33	30	26	25
Likviditet (%)	208	259	198	196
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	614	607	607	607
Driftskostnader kr/m ² (exkl. underhåll)	311	320	325	230
Ränta kr/m ²	28	37	42	53
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	32	23	23	23
Underhållsfond tkr	1 381	1 231	1 180	1 301
Lån kr/m ²	1 771	2 051	2 139	2 227

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	295 195	1 230 941	2 117 823	491 784
Disposition enligt stämmobeslut		–	491 784	-491 784
Avsättning till underhållsfond		159 819	-159 819	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 823	9 823	
Årets resultat				517 077
Vid årets slut	295 195	1 380 937	2 459 611	517 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 609 607
Årets resultat före fondförändring	517 077
Årets fondavsättning enligt styrelsens beslut, 0,3% av taxeringsvärdet	-159 819
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	9 823
Summa överskott/underskott	<u>2 976 688</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>2 976 688</u>
	2 976 688

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 049 556	3 015 092
Övriga rörelseintäkter	3	6 061	3 255
Summa rörelseintäkter		3 055 617	3 018 347
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	4	-101 916	-104 829
Årets underhållskostnader	5	-9 823	-62 443
Driftskostnader	6	-1 534 331	-1 472 802
Övriga externa kostnader	7	-190 042	-234 520
Personalkostnader	8	-192 031	-140 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-371 704	-330 281
Summa rörelsekostnader		-2 399 847	-2 345 526
Rörelseresultat		655 770	672 821
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster	10	-138 693	-181 037
Summa finansiella poster		-138 693	-181 037
Resultat efter finansiella poster		517 077	491 784
Skatter			
Skatt på årets resultat		—	—
Årets resultat		517 077	491 784
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-159 819	-113 283
Ianspråktagande av underhållsfond		9 823	62 443
Resultat efter fondförändring		367 081	440 944

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	11 655 382	11 476 359
Inventarier, verktyg och installationer	12	217 708	—
Summa materiella anläggningstillgångar		11 873 090	11 476 359
Summa anläggningstillgångar		11 873 090	11 476 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	140	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 223	61 267
Summa kortfristiga fordringar		64 363	61 407
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 109 123	2 218 550
Summa kassa och bank		2 109 123	2 218 550
Summa omsättningstillgångar		2 173 486	2 279 957
SUMMA TILLGÅNGAR		14 046 576	13 756 316

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 195	295 195
Underhållsfond		1 380 937	1 230 941
Summa bundet eget kapital		1 676 132	1 526 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 459 611	2 117 823
Årets resultat		517 077	491 784
Summa fritt eget kapital		2 976 688	2 609 607
Summa eget kapital		4 652 820	4 135 743
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	8 348 078	8 739 546
Summa långfristiga skulder		8 348 078	8 739 546
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	391 468	391 468
Leverantörsskulder		214 573	93 708
Skatteskulder	17	5 841	3 841
Övriga kortfristiga skulder	18	1 763	3 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	432 033	388 951
Summa kortfristiga skulder		1 045 678	881 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 046 576	13 756 316

ms

Noter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 377 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 8 049 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.
- Beloppen gäller inkomståret 2019.
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Långfristiga Skulder

Föreningen har lån som förfaller inom ett år och därmed att betrakta som kortfristiga lån.

Föreningen har valt att fortsatt redovisa detta som långfristigt då det inte finns någon avsikt att avsluta lån vid förfallodatum. 

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig avsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Antal år
Fasad/Stomme	80
Tak	40
Värmesystem	40
Sanitet VVS	40
Elinstallationer	40
Ventilation	40
Dränering	40
Fönster	20
Plåtarbeten	20
Entrépartier	20
Energibesparing	20
Lås	20
Renovering övernattningslägenhet	15
Parkeringsplatser	10
Utbyggnad passersystem	20

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	2 734 734	2 700 912
Hyror, lokaler	205 064	208 476
Hyror övernattningslägenhet	1 200	–
Hyror, garage och förråd	80 800	72 000
Hyror, p-platser	34 320	29 480
Hyresbortfall, lokaler	-22 736	-5 684
Hyresbortfall, garage och p-plats	–	-440
Hyresbortfall, övriga	-4 000	-6 200
Överlåtelse- och pantavgift	20 174	16 548
	<u>3 049 556</u>	<u>3 015 092</u>

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Inkassointäkter	–	320
Påminnelseavgift	150	1 050
Övriga ersättningar	5 911	1 885
	<u>6 061</u>	<u>3 255</u>

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 4 Årets reparationskostnader		
Lokaler	-25 414	-804
Gemensamma utrymmen	-19 563	-49 316
Installationer (va/avlopp, värme, vent., el, hissar, lås mm)	-44 128	-19 008
Byggnad	-9 392	-35 701
Övriga utgifter	-3 419	–
	<u>-101 916</u>	<u>-104 829</u>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 5 Årets underhållskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Lokaler	-2 568	–
Gemensamma utrymmen	-7 255	–
Markarbeten	–	-62 443
	<u>-9 823</u>	<u>-62 443</u>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 6 Driftskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 874	-113 874
Försäkringspremier	-29 091	-28 236
Kabel-TV	-60 230	-58 944
Fastighetsskötsel	-313 280	-299 723
Bevakningskostnader	-32 624	-22 975
Snö- och halkbekämpning	-7 656	-11 719
Reparationer maskiner och inventarier	-3 609	-9 525
Förbrukningsmaterial	-6 515	-4 244
Förbrukningsinventarier	-6 073	-520
Övriga köpta tjänster	-37 826	-7 856
Bredband/Porttelefon	-2 684	-2 013
Uppvärmning	-571 563	-591 728
Vatten	-168 968	-156 090
El	-105 110	-96 540
Renhållning	-52 918	-51 195
Övriga fastighetskostnader	<u>-20 310</u>	<u>-17 620</u>
	<u>-1 534 331</u>	<u>-1 472 802</u>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 7 Övriga externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	-128 087	-123 981
IT-kostnader	-22 455	-4 956
Juridiska kostnader	-900	-714
Arvode, yrkesrevisor	-16 250	-15 956
Övriga förvaltningskostnader	–	-11 460
Kontorsmaterial	-4 206	-5 174
Telefon och porto	-972	-2 304
Konstaterade förluster fordringar	–	-28 750
Nedskrivning fordringar	–	53 970
Medlems- och föreningsavgifter	-6 570	-6 440
Konsultarvoden	-3 150	-71 750
Övriga externa kostnader	<u>-7 452</u>	<u>-17 005</u>
	<u>-190 042</u>	<u>-234 520</u>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 8 Personalkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Lön till fastighetsskötare	-35 000	-26 400
Styrelsearvoden	<u>-119 400</u>	<u>-86 799</u>
	<u>-154 400</u>	<u>-113 199</u>
Sociala kostnader	<u>-37 631</u>	<u>-27 452</u>
	<u>-192 031</u>	<u>-140 651</u>

78

	2019-01-01	2018-01-01
Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillg.	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	-274 516	-274 517
Standardförbättringar	-77 396	-55 764
Inventarier	-19 792	—
	<u>-371 704</u>	<u>-330 281</u>
	2019-01-01	2018-01-01
Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-134 689	-176 818
Övriga finansiella kostnader	-4 004	-4 219
	<u>-138 693</u>	<u>-181 037</u>

m

Not 11 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	19 275 200	19 275 200
Mark	430 800	430 800
Standardförbättringar	1 115 271	1 115 271
	<u>20 821 271</u>	<u>20 821 271</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	295 184	–
Markanläggningar	235 750	–
	<u>530 934</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	21 352 205	20 821 271
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-9 199 270	-8 924 754
Standardförbättringar	-145 641	-89 877
	<u>-9 344 911</u>	<u>-9 014 631</u>
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-274 516	-274 517
Standardförbättringar	-65 608	-55 764
Markanläggningar	-11 788	–
	<u>-351 912</u>	<u>-330 281</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 696 823	-9 344 912
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	11 655 382	11 476 359
Varav		
Byggnader	9 801 414	10 075 929
Standardförbättringar	1 199 206	969 630
Mark	430 800	430 800
Markanläggningar	223 962	–
<i>Taxeringsvärden</i>	<u>53 273 000</u>	<u>37 761 000</u>
Byggnader	35 723 000	26 884 000
Mark	17 550 000	10 877 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Årets anskaffning	237 500	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>237 500</u>	<u>–</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	-19 792	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-19 792</u>	<u>–</u>
Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	217 708	–

m

Not 13 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	140	140
	140	140

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkring	33 471	31 486
Övriga förutbetalda kostnader	30 752	29 781
	64 223	61 267

Not 15 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 285 655	1 395 082
Placeringskonto	823 468	823 468
	2 109 123	2 218 550

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	-8 739 546	-9 131 014
Avgår kortfristig del	391 468	391 468
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	-8 348 078	-8 739 546

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
Stadshypotek 188598	1,52%	2020-04-30	-481 596		108 000	-373 596
Stadshypotek 973960	1,20%	Rörligt	-1 700 000			-1 700 000
Stadshypotek 414868	1,41%	2022-04-30	-1 287 024		66 000	-1 221 024
Stadshypotek 496429	1,26%	2023-04-30	-3 422 394		89 468	-3 332 926
Stadshypotek 275179	1,40%	2020-04-30	-2 240 000		128 000	-2 112 000
			-9 131 014	-	391 468	-8 739 546

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	391 468
Inom 2- 5 år	1 565 872
Efter 5 år	6 782 206

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omläggas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	13 790 000	13 790 000
------------------------	------------	------------

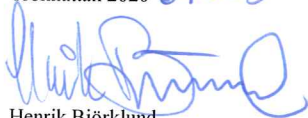
Not 17 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	-115 874	-113 874
Betald preliminärskatt	110 033	110 033
	<u>-5 841</u>	<u>-3 841</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-1 581	-3 059
Hyresskuld	-182	—
	<u>-1 763</u>	<u>-3 059</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	-21 444	-30 116
Upplupna kostnader för vatten	-14 451	-13 171
Upplupna kostnader för värme	-77 291	-74 353
Upplupna kostnader för förvaltning	-26 515	-28 406
Upplupna kostnader för renhållning	-8 520	-8 556
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-263 812	-214 349
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>-20 000</u>	<u>-20 000</u>
	<u>-432 033</u>	<u>-388 951</u>

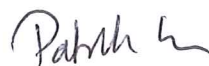
m

Trollhättan 2020-04-03

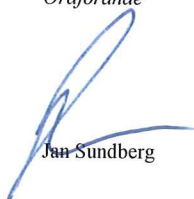


Henrik Björklund
Ordförande

Petra Karlsson



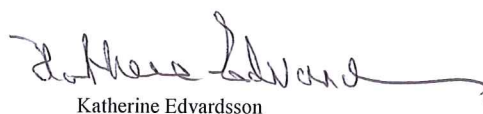
Patrik Larsson



Jan Sundberg

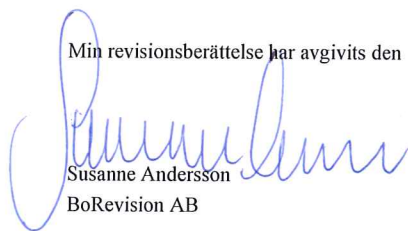


Eje Grönquist



Katherine Edvardsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 15/4



Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan, org.nr. 763000-1449

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan för räkenskapsåret 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 15 / 4 2020



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor