
Bostadsrättsföreningen
Pallas i Trollhättan
Org nr 763000-1449

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10-15

Styrelsen för Brf Pallas i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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, Järnvägsgatan 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:	53 273 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Älvsborg.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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 95 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 59 tkr disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras löpande. Framtida underhåll kommer till stor del finansieras med upptagande av nya lån. Föreningen har en låg belåning och amorterar ca 391 tkr /år vilket skapar utrymme för upptagande av nya lån.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes i oktober 2019.

Energideklaration upprättades under hösten 2019.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 380 937
Årets avsättning	159 819
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-59 420
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 481 336</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
Digitala anslagstavlor och bokningssystem till tvättstuga	2019
Styrelserum och övernattningslägenhet	2019

<i>Större planerade underhåll</i>	<i>År Kommentar</i>
Takrenovering på samtliga byggnader	2021
Två takfläktar har gått söner och bytts ut (Kungsgatan och Österlånggatan)	
Resterande två takfläktar Järnvägsgatan ska bytas ut	2021
Ny tvättmaskin (Lilla tvättstugan)	2021

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 färgsänering
Com Hem AB	Kabel-TV
Crawford	Garageportar
Securitas	Rondering och störningsjour

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer			Vald t.o.m
Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	stämman år
Henrik Björklund	Ordförande	Stämman	2022
Petra Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2021
Patrik Larsson	Sekreterare	Stämman	2022
Jan Sundberg	Ledamot	Stämman	2022
Eje Grönquist	Ledamot	Stämman	2021
Katherine Edvardsson	Ledamot	Stämman	2022
Styrelsesuppleanter			
Martin Svensson		Stämman	2021
Cicci Wiik		Stämman	2021
Ordinarie revisor			
BoRevision AB		Stämman	2021
Ansvarig: Susanne Andersson	Revisor		
Revisorssuppleant			
BoRevision AB		Stämman	2021
Arthur Kozak	Revisor		
Valberedning			
Styrelsen		Stämman	2021
Vicevärd			
Eje Grönquist			



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av armaturer i allmänna utrymmen till LED ljusarmaturer.

Målning av garaget och intilliggande cykelrum samt portalen in till inre nedergård.

Rensning av imkanaler

En ny tvättmaskin (Stora tvättstugan)

Ekonomi

Frisörsalongen har ansökt och fått reducerad lokalhyra i 3 månader pga pandemin (Covid-19) av föreningen. Föreningen har fått halva recuceringen tillbaka av Boverket. Nytt lån på 3,8 mkr kommer tas upp under året.

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:

	2020	2019
Årets resultat	596 126	517 077
Årets avsättning till underhållsfond	-159 819	-159 819
Årets uttag ur underhållsfond	59 420	9 823
Årets resultat efter förändring underhållsfond	495 727	367 081

Avseende händelser efter räkenskapsårets utgång, se övriga noter 

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-17. Styrelsen har under året hållit 16 protokollsförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 86 personer.

På fastigheten finns 72 medlemslägenheter uppförda.

Överlåtelse

Under året har 10 st överlåtelse skett (f år 9 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 101	3 050	3 015	3 014
Resultat efter finansiella poster	596	517	492	269
Resultat exkl. avskrivning	1 004	889	822	599
Balansomslutning	14 134	14 046	13 756	13 759
Eget kapital	5 249	4 653	4 136	3 644
Soliditet (%)	37	33	30	26
Likviditet (%) exkl rörligt lån 1 700 tkr	251	208	259	198
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	622	614	607	607
Driftskostnader kr/m ² (exkl. underhåll)	303	311	320	325
Ränta kr/m ²	23	28	37	42
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	32	32	23	23
Underhållsfond tkr	1 481	1 381	1 231	1 180
Lån kr/m ²	1 691	1 771	2 051	2 139

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	295 195	1 380 937	2 459 611	517 077
Disposition enligt stämmobeslut		–	517 077	-517 077
Avsättning till underhållsfond		159 819	-159 819	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 420	59 420	
Årets resultat				596 126
Vid årets slut	295 195	1 481 336	2 876 289	596 126

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 976 688
Årets resultat före fondförändring	596 126
Årets fondavsättning enligt styrelsens beslut, 0,3% av taxeringsvärdet	-159 819
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	59 420
Summa överskott/underskott	3 472 415

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	3 472 415
	3 472 415

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 101 372	3 049 556
Övriga rörelseintäkter	3	6 098	6 061
Summa rörelseintäkter		3 107 470	3 055 617
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	4	-95 469	-101 916
Årets underhållskostnader	5	-59 420	-9 823
Driftskostnader	6	-1 497 801	-1 534 331
Övriga externa kostnader	7	-174 903	-190 042
Personalkostnader	8	-164 599	-192 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-407 569	-371 704
Summa rörelsekostnader		-2 399 761	-2 399 847
Rörelseresultat		707 709	655 770
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster	10	-111 583	-138 693
Summa finansiella poster		-111 583	-138 693
Resultat efter finansiella poster		596 126	517 077
Årets resultat		596 126	517 077
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-159 819	-159 819
Ianspråktagande av underhållsfond		59 420	9 823
Resultat efter fondförändring		495 727	367 081

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	11 566 394	11 655 382
Inventarier, verktyg och installationer	12	241 458	217 708
Summa materiella anläggningstillgångar		11 807 852	11 873 090
Summa anläggningstillgångar		11 807 852	11 873 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		458	—
Övriga fordringar	13	120	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 418	64 223
Summa kortfristiga fordringar		65 996	64 363
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 259 726	2 109 123
Summa kassa och bank		2 259 726	2 109 123
Summa omsättningstillgångar		2 325 722	2 173 486
SUMMA TILLGÅNGAR		14 133 574	14 046 576

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			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 195	295 195
Underhållsfond		1 481 336	1 380 937
Summa bundet eget kapital		1 776 531	1 676 132
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 876 289	2 459 611
Årets resultat		596 126	517 077
Summa fritt eget kapital		3 472 415	2 976 688
Summa eget kapital		5 248 946	4 652 820
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	6 256 610	8 348 078
Summa långfristiga skulder		6 256 610	8 348 078
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 091 468	391 468
Leverantörsskulder		93 107	214 573
Skatteskulder	17	9 585	5 841
Övriga kortfristiga skulder	18	1 580	1 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	432 278	432 033
Summa kortfristiga skulder		2 628 018	1 045 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 133 574	14 046 576

m

Noter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 ränteutgifter 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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 429 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 2020.
- 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.

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.

	2020-01-01	2019-01-01
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 768 556	2 734 734
Hyror, lokaler	202 212	205 064
Hyror övernattningslägenhet	3 300	1 200
Hyror, garage och förråd	90 000	80 800
Hyror, p-platser	39 600	34 320
Hyresbortfall, lokaler	—	-22 736
Hyresbortfall, övriga	-12 145	-4 000
Överlåtelse- och pantavgift	9 849	20 174
	<u>3 101 372</u>	<u>3 049 556</u>

	2020-01-01	2019-01-01
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2020-12-31	2019-12-31
Påminnelseavgift	200	150
Erhållna statliga bidrag	3 450	—
Övriga ersättningar	2 448	5 911
	<u>6 098</u>	<u>6 061</u>

	2020-01-01	2019-01-01
Not 4 Årets reparationskostnader	2020-12-31	2019-12-31
Lokaler	-9 719	-25 414
Gemensamma utrymmen	-9 467	-19 563
Installationer (va/avlopp, värme, vent., el, hissar, lås mm)	-70 283	-44 128
Byggnad	—	-9 392
Övriga utgifter	-6 000	-3 419
	<u>-95 469</u>	<u>-101 916</u>

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 5 Årets underhållskostnader		
Lokaler	—	-2 568
Gemensamma utrymmen	-59 420	-7 255
	-59 420	-9 823

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 618	-115 874
Försäkringspremier	-33 471	-29 091
Kabel-TV	-61 710	-60 230
Fastighetsskötsel	-315 858	-313 280
Bevakningskostnader	-34 500	-32 624
Snö- och halkbekämpning	-2 763	-7 656
Reparationer maskiner och inventarier	—	-3 609
Förbrukningsmaterial	-3 306	-6 515
Förbrukningsinventarier	—	-6 073
Övriga köpta tjänster	-17 313	-37 826
Bredband/Porttelefon	-5 588	-2 684
Uppvärmning	-543 463	-571 563
Vatten	-182 138	-168 968
El	-113 178	-105 110
Renhållning	-52 561	-52 918
Övriga fastighetskostnader	-12 334	-20 310
	-1 497 801	-1 534 331

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Övriga externa kostnader		
Ekonomisk förvaltning	-130 110	-128 087
IT-kostnader	-10 425	-22 455
Juridiska kostnader	-660	-900
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-16 250
Kontorsmaterial	-7 978	-4 206
Telefon och porto	-1 380	-972
Medlems- och föreningsavgifter	-6 700	-6 570
Konsultarvoden	—	-3 150
Övriga externa kostnader	-900	-7 452
	-174 903	-190 042

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Personalkostnader		
Lön till fastighetsskötare	-35 000	-35 000
Styrelsearvoden	-111 600	-119 400
	-146 600	-154 400
Sociala kostnader	-17 999	-37 631
	-164 599	-192 031

~

	2020-01-01	2019-01-01
Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillg.	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	-274 517	-274 516
Standardförbättringar	-106 802	-77 396
Inventarier	-26 250	-19 792
	<u>-407 569</u>	<u>-371 704</u>
	2020-01-01	2019-01-01
Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-106 793	-134 689
Räntekostnader, skattekonto	-20	-
Övriga finansiella kostnader	-4 770	-4 004
	<u>-111 583</u>	<u>-138 693</u>
	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	19 275 200	19 275 200
Mark	430 800	430 800
Standardförbättringar	1 410 455	1 115 271
Markanläggningar	235 750	-
	<u>21 352 205</u>	<u>20 821 271</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	292 331	295 184
Markanläggningar	-	235 750
	<u>292 331</u>	<u>530 934</u>
Summa anskaffningsvärden	21 644 536	21 352 205
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-9 473 786	-9 199 270
Standardförbättringar	-211 249	-145 641
Markanläggningar	-11 788	-
	<u>-9 696 823</u>	<u>-9 344 911</u>
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-274 517	-274 516
Standardförbättringar	-83 227	-65 608
Markanläggningar	-23 575	-11 788
	<u>-381 319</u>	<u>-351 912</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 078 142	-9 696 823
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	11 566 394	11 655 382
Varav		
Byggnader	9 526 897	9 801 414
Standardförbättringar	1 115 979	1 199 206
Mark	430 800	430 800
Markanläggningar	200 387	223 962
<i>Taxeringsvärden</i>	53 273 000	53 273 000
Byggnader	35 723 000	35 723 000
Mark	17 550 000	17 550 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 790 000	13 790 000

Pallas 7

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	237 500	–
Årets anskaffning	50 000	237 500
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	287 500	237 500

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 792	–
Årets avskrivningar enligt plan	-26 250	-19 792
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-46 042	-19 792

Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	241 458	217 708
---	----------------	----------------

Not 13 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	120	140
	120	140

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	33 922	33 471
Övriga förutbetalda kostnader	31 496	30 752
	65 418	64 223

Not 15 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 436 258	1 285 655
Placeringskonto	823 468	823 468
	2 259 726	2 109 123

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	-8 348 078	-8 739 546
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	391 468	391 468
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	1 700 000	–
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	-6 256 610	-8 348 078

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
Stadshypotek 188598	1,30%	2023-04-30	-373 596		108 000	-265 596
Stadshypotek 973960	1,20%	Rörligt	-1 700 000			-1 700 000
Stadshypotek 414868	1,41%	2022-04-30	-1 221 024		66 000	-1 155 024
Stadshypotek 496429	1,26%	2023-04-30	-3 332 926		89 468	-3 243 458
Stadshypotek 275179	1,33%	2025-04-30	-2 112 000		128 000	-1 984 000
			-8 739 546	–	391 468	-8 348 078

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	391 468
Inom 2- 5 år	1 565 872
Efter 5 år	6 390 738

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer sättas om med ny löptid

M

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	-119 618	-115 874
Betald preliminärskatt	110 033	110 033
	-9 585	-5 841

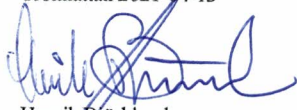
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-1 580	-1 581
Hyresskuld	—	-182
	-1 580	-1 763

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

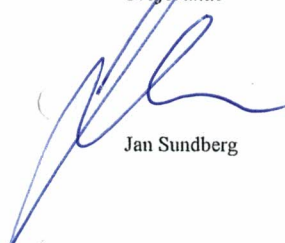
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-14 217	-21 444
Upplupna kostnader för el	-9 396	—
Upplupna kostnader för vatten	-16 494	-14 451
Upplupna kostnader för värme	-74 530	-77 291
Upplupna kostnader för förvaltning	-26 500	-26 515
Upplupna kostnader för renhållning	-8 760	-8 520
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-262 381	-263 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-20 000	-20 000
	-432 278	-432 033

Trollhättan 2021-04-13

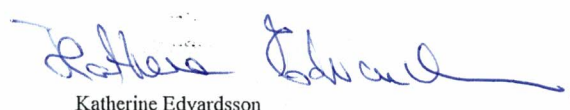

Henrik Björklund
Ordförande


Petra Karlsson


Patrik Larsson

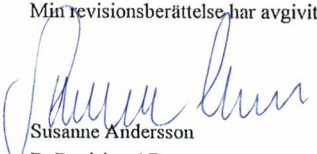

Jan Sundberg


Eje Grönquist


Katherine Edvardsson

Min revisionsberättelse har avgivits den

17/5-21


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 2020.

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 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 revisionssed 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 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, förfälskning, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Trollhättan den 17 / 5 2021

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor