



Årsredovisning

1/1 2019 – 31/12 2019

Brf Pallastaket

Org nr 769630-0164

Lots
EKONOMI

Styrelsen för Brf Pallastaket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer


Styrelsen har följande sammansättning:

Kenth Almqvist	ledamot	ordförande
Victor Halvarsson	ledamot	
Katarina Olsson	ledamot	
Lars Gustaf Andersson	ledamot	
Joakim Olsson	ledamot	
Lars Nyqvist	suppleant	
Mohamed Ben Maaouia	suppleant	
Fredrik Mansén	valberedning	
Jaana Ben Maaouia	valberedning	
Malin Johannesson	extern revisor	BoRevision AB

Vid ordinarie föreningsstämma 2020 löper mandattiden ut för Kenth Almqvist, Katarina Olsson, Joakim Olsson, Lars Nyqvist och Mohamed Ben Maaouia.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-16.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-09 och kungjordes 2017-03-13. 

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Pallas 4 ett flerbostadshus i två plan med totalt 40 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Lilla Brogatan 8, Borås. P-plats finns att hyra hos extern hyresvärd (föreningen har inga egna).

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 91 400 000 kr varav för byggnaderna 69 600 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
2	1 rok	82,0
7	2 rok	529,0
18	3 rok	1 580,0
<u>13</u>	4 rok	<u>1 716,0</u>
40 st		3 907,0

Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar. Styrelsen har för avsikt att kommande år amortera föreningens överlikviditet. Detta för att minska föreningens räntekostnader och stärka kapitalet vid framtida investeringar i föreningens fastighet.

Kapitaltillskott

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Amortering enl plan	547 420 kr	547 420 kr	410 565 kr
Extra amorteringar	<u>0 kr</u>	<u>500 000 kr</u>	<u>0 kr</u>
Summa kapitaltillskott	547 420 kr	1 047 420 kr	410 565 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. En underhållsplan är beställd. ^{a)}

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR-Fastighetsservice & Fräscht & Rent AB	Fastighetsskötsel
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi och Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
Skellefteå Kraft AB	El
Telia Sverige AB	Bredband/TV/Telefoni

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 61 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 5 st. Och antalet avgående medlemmar har varit 6 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 60 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 4 st (fg år 4 st) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 361	3 126	1 393
Resultat efter finansiella poster	-561	-576	-181
Soliditet (%)	69,3	69,0	68,1
Driftsnetto (tkr)*	1 783	1 740	791
Årsavgift (kr/kvm) *	713	706	293
Lån (kr/kvm)	13 498	13 638	13 906
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	44 036	44 443	44 850

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Redovisade belopp 2017 avser 5 månader (aug-dec) fr o m när föreningen tog över driften av fastigheten.

Ⓜ

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 250 000		-181 483	-576 281	120 492 236
Disposition av föregående års resultat:		351 630	-927 911	576 281	0
Årets resultat				-561 234	-561 234
Belopp vid årets utgång	121 250 000	351 630	-1 109 394	-561 234	119 931 002

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 109 394
årets förlust	-561 234
	-1 670 628

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	351 630
	-2 022 258
	-1 670 628

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 590 480 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 1 029 246 kr

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 90 kr/kvm enligt ekonomisk plan, tills dess att underhållsplan är upprättad.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

A)

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 361 254	3 126 428
Summa rörelseintäkter	2	3 361 254	3 126 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 364 211	-1 204 928
Övriga externa kostnader	4	-149 347	-116 542
Personalkostnader	5	-64 957	-64 957
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 590 480	-1 590 480
Summa rörelsekostnader		-3 168 995	-2 976 907
Rörelseresultat		192 259	149 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-753 493	-725 804
Summa finansiella poster		-753 493	-725 802
Resultat efter finansiella poster		-561 234	-576 281
Resultat före skatt		-561 234	-576 281
Årets resultat		-561 234	-576 281 ^{*)}

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	172 048 340	173 638 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36	0
Övriga fordringar		31	54 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 088	71 364
Summa kortfristiga fordringar		92 155	125 656
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		981 998	917 090
Summa omsättningstillgångar		1 074 153	1 042 746
SUMMA TILLGÅNGAR		173 122 493	174 681 566 ⁰⁾

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 601 630	121 250 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 109 394	-181 483
Årets resultat		-561 234	-576 281
Summa fritt eget kapital		-1 670 628	-757 764
Summa eget kapital		119 931 002	120 492 236
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 9	52 189 175	52 736 595
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	547 420	547 420
Leverantörsskulder		132 747	109 965
Skatteskulder		0	278 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 149	516 950
Summa kortfristiga skulder		1 002 316	1 452 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 122 493	174 681 566 ⁰⁾

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme och sanitet	60 år
El	60 år
Luft	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	60 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	120 år
Styr och övervakning	20 år
Restpost övrigt	60 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter, när komponenter är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Långfristiga skulder

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. ^{h)}

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Månadsavgifter bostäder	2 786 743	2 759 152
Prel debitering el, kv, vv och fv	565 508	355 323
Övriga intäkter	9 003	11 953
	3 361 254	3 126 428

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	153 705	140 263
Fastighetsskötsel utöver avtal	226 039	212 721
Besiktningkostnader	70 820	0
Elvaco	14 400	14 400
Löpande Underhåll	29 719	0
Elkostnader	281 610	240 301
Fjärrvärme	263 523	255 174
Vatten o avlopp	87 319	80 378
Renhållning	51 189	57 447
Fastighetsförsäkring	39 939	38 826
Kabel TV/Internet	118 692	121 291
Övriga fastighetskostnader	27 256	44 127
	1 364 211	1 204 928

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	91 468	92 526
Revision	18 125	5 939
Övriga förvaltningskostnader	39 754	18 077
	149 347	116 542

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningaar avser ersättning för styrelsearbete.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	50 000	50 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 957	14 957
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 957	64 957

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader lån	748 237	725 804
Övriga räntekostnader	5 256	0
	753 493	725 804

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 892 000	175 892 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 892 000	175 892 000
Ingående avskrivningar	-2 253 180	-662 700
Årets avskrivningar	-1 590 480	-1 590 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 843 660	-2 253 180
Utgående redovisat värde	172 048 340	173 638 820
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	12 600 000
	91 400 000	69 600 000
Bokfört värde byggnader	119 290 302	120 880 782
Bokfört värde mark	52 758 038	52 758 038
	172 048 340	173 638 820

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Pallas 4.
Fastigheten är en 3D-fastighet.
Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde är 124 165 057 kr

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	49 999 495	50 546 915
	49 999 495	50 546 915 ^{*)}

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

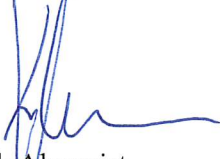
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek				0
Swedbank Hypotek	1,35	2020-03-25	18 247 000	18 247 000
Swedbank Hypotek	1,77	2022-03-25	16 741 595	17 289 015
Danske bank	1,286	2021-06-30	17 748 000	17 748 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-547 420	-547 420
			52 189 175	52 736 595
Kortfristig del av långfristig skuld			547 420	547 420

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.


Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	54 742 000	54 742 000
	54 742 000	54 742 000 ^{q)}

Borås den 10 mars 2020



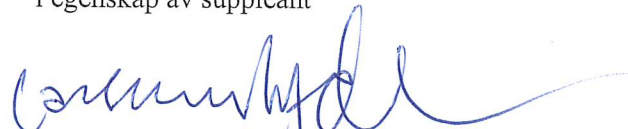
Kenth Almqvist
Ordförande




Lars Nyqvist
i egenskap av suppleant



Katarina Olsson



Lars Gustaf Andersson



Joakim Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03



Malin Johannesson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pallastaket, org.nr. 769630-0164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pallastaket 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Pallastaket 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 tryggt 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 överträdelse 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 3/14 2020



Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor