

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Pappersmästaren

Org nr 769633-0674

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pappersmästaren i Mölndal, med säte i Mölndals kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pappersmästaren i Mölndal i Mölndals kommun, registrerades hos Bolagsverket den 20 oktober 2016.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 november 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Mölndal Sidensvansen 2 i Mölndals kommun.

Föreningen består av ett flerbostadshus i två våningar med totalt 10 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 662 kvm. Föreningen disponerar åtta parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande skatteregler är föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år från värdeåret 2018.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som är registrerad av Bolagsverket den 9 april 2018.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Lo RFS", "BRO", "UB", "CT", and "MA".

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erik Torstensson Ulrika Hedgårdh Lina Landelius (avgick i augusti 2020) Lena Otto Hansson
-----------	--

Styrelsen har efter extrastämma den 21 januari 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erik Torstensson Ulrika Hedgårdh Lena Otto Hansson Buster Rexelius Rebecca Bitch Anna Appelqvist Caroline Gustavsson - avgick efter 1:a mötet.
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter var för sig. Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Håkan Mattsson
Guide Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året haft en stor in- och utflyttning i förhållande till föreningens storlek. Detta har präglat styrelsens arbete i hög utsträckning.

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

Arbetet med 2-årsbesiktning och byggbolagets ansvar för åtgärder har också blivit skjutit på framtiden på grund av coronakrisen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BR", "LO", and "JAH".

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 13 (14) medlemmar. Under året har sex medlemmar tillträtt samt sju medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	510	535	333	0
Resultat efter finansiella poster	-183	-110	-170	0
Soliditet (%)	81,5	81,4	81,0	0,0
Resultat exkl avskrivningar	118	188	53	0
Skuldränta (%)	2,3	2,2	1,3	0,0
Lån/kvm (kr)	10 394	10 491	10 598	18 729
Årsavgift per kvm (kr)	730	715	700	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Totala fastighetslån dividerat med boarea (BOA).

Årsavgift per kvm

Årsavgift dividerat med boarea (BOA).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 295 000	40 000	-210 203	-110 187	31 014 610
Disposition av föregående års resultat:		40 000	-150 187	110 187	0
Årets resultat				-182 738	-182 738
Belopp vid årets utgång	31 295 000	80 000	-360 390	-182 738	30 831 872

U
ES
LO

BOA
2020
u

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-360 390
årets förlust	-182 738
	-543 128
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	40 000
i ny räkning överföres	-583 128
	-543 128

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

BRF
W
RS
L
U
M

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		509 705	534 856
Summa rörelseintäkter		509 705	534 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-169 621	-141 630
Övriga externa kostnader	3	-60 755	-48 655
Personalkostnader	4	-4 300	0
Avskrivningar		-300 301	-297 880
Summa rörelsekostnader		-534 977	-488 165
Rörelseresultat		-25 272	46 691
Finansiella poster			
Räntekostnader		-157 466	-156 878
Summa finansiella poster		-157 466	-156 878
Resultat efter finansiella poster		-182 738	-110 187
Årets resultat		-182 738	-110 187

u
BR
u
u
u
u
u

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	37 451 830	37 749 710
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 685	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 461 515	37 749 710

Summa anläggningstillgångar **37 461 515** **37 749 710**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	279 228	73 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 536	9 750
Summa kortfristiga fordringar		290 764	83 644

Kassa och bank

Kassa och bank		62 003	276 582
Summa kassa och bank		62 003	276 582
Summa omsättningstillgångar		352 767	360 226

SUMMA TILLGÅNGAR **37 814 282** **38 109 936**

Handwritten notes in blue ink:

- u
- LO
- BR
- BR
- BR
- BR

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 295 000

31 295 000

Fond för yttre underhåll

80 000

40 000

Summa bundet eget kapital

31 375 000

31 335 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-360 390

-210 203

Årets resultat

-182 738

-110 187

Summa fritt eget kapital

-543 128

-320 390

Summa eget kapital

30 831 872

31 014 610

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

2 268 083

6 874 749

Summa långfristiga skulder

2 268 083

6 874 749

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

4 612 541

70 500

Leverantörsskulder

24 714

24 026

Skatteskulder

0

30 596

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

77 072

95 455

Summa kortfristiga skulder

4 714 327

220 577

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 814 282

38 109 936

Handwritten notes:
M
W
R
L
A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier	5 år

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Städkostnader	11 250	0
Hisservice/besiktning	7 675	0
Garantibesiktning av fastigheten	25 150	0
Reparation hissar	10 129	0
Övriga reparationer	0	14 764
Trädgård och utemiljö	3 885	0
Fastighetsel inkl bergvärme	45 618	51 608
Vatten och avlopp	29 788	35 810
Avfallshantering	19 577	16 936
Försäkringskostnader	14 242	14 997
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 306	7 515
	169 620	141 630

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	13 125	17 500
Ekonomisk förvaltning	35 250	12 868
Hantering av överåtelser och panter	5 440	0
Övriga poster	6 940	18 287
	60 755	48 655

W Bred
u ho
K S M
☆

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	89	30 928
Avräkningskonto förvaltare	279 139	42 966
	279 228	73 894

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	2 849	0
Ekonomisk förvaltning	8 687	9 750
	11 536	9 750

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,12	2021-08-19	2 297 458	2 315 083
Nordea	2,00	2021-04-15	2 291 583	2 315 083
Nordea	2,60	2023-04-14	2 291 583	2 315 083
- Avgår kortfristig del			-4 612 541	-70 500
			2 268 083	6 874 749

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 4 589 041 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 70 500 kr, varav 47 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	22 979	21 187
Styrelsearvoden	3 300	0
Sociala avgifter	1 000	0
Revision	12 500	12 500
Bokföring och bokslut	0	10 680
El	7 679	8 122
Förutbetalda avgifter och hyror	29 614	42 966
	77 072	95 455

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "W", "LO", "BT", "ST", and "MA".

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 161 000	7 161 000
	7 161 000	7 161 000

Mölndal, den 21/10/01



Erik Torstensson



Lena Otto Hansson



Ulrika Hegårdh



Buster Rexelius



Rebecca Bitsch



Anna Appelqvist



Caroline Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-11-01



Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pappersmästaren i Mölndal
Org.nr. 769633-0674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pappersmästaren i Mölndal för år 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 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pappersmästaren i Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar §12 ska styrelsen upprätta en underhållsplan, detta har ej gjorts.

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.

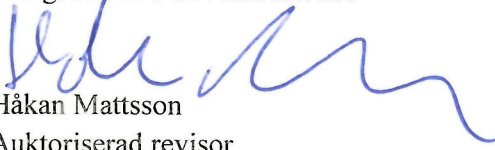
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Alingsås den 1 november 2021


Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

