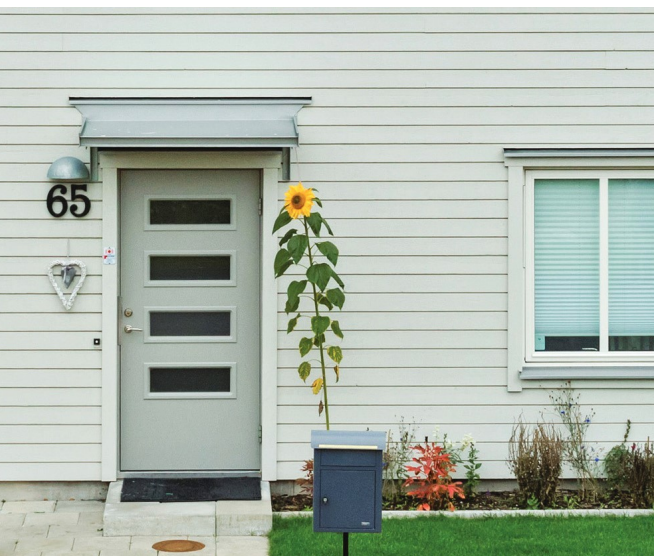


ÅRSREDOVISNING

BRF PILGRIMSPARKEN I KORTEDALA 2020



nordicLIFE

Årsredovisning för
Brf Pilgrimsparken i Kortedala
769628-4707

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	8-10
Upplysningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pilgrimsparken i Kortedala, 769628-4707 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens säte är i Göteborg.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen.

Årsredovisningen upprättas i SEK.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2014-08-05
Ekonomiska planen registrerades	2016-01-29
Stadgarnas registrerades	2014-08-05

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter	Roll
Knutson Åkerberg	Ordförande
Marija Mazok	Sekreterare
Arkan Shefram	Ledamot
Marjan Horvatic	Vice Ordförande
Necla Ilter	Ledamot

Valberedning
Farnoosh Partovi

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-06-02. På stämman deltog 10 medlemmar som representerade 10 lägenheter.

Revisorer
Mariah Karlsson Mazars AB

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kommun
Göteborg Kortedala 144:1	Göteborg

Byggnadsår	2016
Värdeår	2016
Total boarea	2 936 kvm
Uppvärmningssystem	Bostadshusen värms med golvvärme i entrevåning och radiatorer på övre plan
Antal bostäder	25
Antal lokaler	0

Fördelning av bostäder

Kedjehus	Radhus	Parhus	Totalt
10	13	2	25

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Revision	Mazars AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	46 medlemmar
Vid årets slut	47 medlemmar
Antal överlåtelse under året	2 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	58 050 000			58 050 000
Fond för yttre underhåll enl. not	561 480	154 304		715 784
Summa bundet kapital	58 611 480	154 304		58 765 784
Ansamlad vinst / förlust	-414 188	-154 304	-179 210	-747 702
Årets resultat	-179 210	182 408	179 210	182 408
Balanserat resultat	-593 398	28 104	-	-565 294
Summa eget kapital	58 018 082	182 408	-	58 200 490

Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	561 480	361 480
Avsättning yttre fond	154 304	200 000
	<u>715 784</u>	<u>561 480</u>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om 182 408 kr. Av dessa utgör avskrivningar 506 875 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 260 000 kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 24 863 000kr.

Under året har föreningen investerat 19 000 kr i planerat underhåll. Föreningen har även haft reparationskostnader om 1 866 kr.

Föreningen har gjort avtalsförändringar för försäkring och förvaltare vilket ger lägre kostnader på sikt, det kommer inte helt slå igenom i år men blir bättre till 2022.

Styrelsen har haft budget genomgång som sträcker sig 5 år framåt. Det visar sig att avsättning till underhållsfond inte är så stor som behövs för att täcka framtida kostnader. På grund av detta görs en avgiftshöjning om 1% för 2021 för att slippa stora ökningarna senare.

Tekniskt underhåll

Dörr och väggar fick ny färg.

Betonggolvet var svårt att hålla rent varför ett epoxigolv lades in. Tyvärr blev det inte så bra som tänkt samt att det inkommit kommentarer om att det upplevdes som halt vid regn. Förbättringsåtgärd för golvet är planeras utföras våren 2021.

Nytt dörrstopp på utsida dörr. Befintligt dörrstopp klarade inte hantera hård vind. Dörrkarmen riskerade att gå sönder vilket det nya stoppet nu förhindrar.

Ordförande har ordet

Den enskilt största ändring under året har för styrelsen liksom alla andra varit att hantera Corona viruset. Lösningen blev videomöten vilket fungerade riktigt bra och löste också problemet med att hitta möteslokal. Hur det blir framöver återstår att se.

Vid övergången till Allabrf så uppstod problem med de första avierna men det kunde klaras upp fort med vår nya förvaltare.

Inglasning av altaner har varit en riktigt långsam historia. Efter att vi mottagit den första rapporten, strax innan årsstämman 2019, om hur inglasning skulle se ut samt kostnadsuppskattning, dröjde det till september innan bygglovsansökan skickades in. Pga av komplettering i ärendet fick vi uppgift om att bygglov kanske kommer i februari 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 464 705	1 368 221	1 303 111	1 305 301
Resultat efter finansiella poster	182 408	-179 210	51 155	94 818
Soliditet, %	70	69	69	69

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-593 398
Årets resultat	182 408
Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-154 304
Totalt	<u>-565 294</u>
Disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	-565 294
Summa	<u>-565 294</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 464 705	1 368 221
Summa rörelseintäkter	2	1 464 705	1 368 221
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-351 934	-589 221
Övriga externa kostnader	4	-107 852	-126 317
Personalkostnader	5	-35 446	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-506 875	-506 875
Summa rörelsekostnader		-1 002 107	-1 248 697
Rörelseresultat		462 598	119 524
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 190	-298 734
Summa finansiella poster		-280 190	-298 734
Resultat efter finansiella poster		182 408	-179 210
Årets resultat		182 408	-179 210

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	81 644 562	82 151 437
Summa materiella anläggningstillgångar		81 644 562	82 151 437
Summa anläggningstillgångar		81 644 562	82 151 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	7 588	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 186	23 346
Summa kortfristiga fordringar		28 774	23 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 495 018	1 175 956
Summa kassa och bank		1 495 018	1 175 956
Summa omsättningstillgångar		1 523 792	1 199 305
SUMMA TILLGÅNGAR		83 168 354	83 350 742

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetald insats		58 050 000	58 050 000
Fond för yttre underhåll		715 784	561 480
Summa bundet eget kapital		58 765 784	58 611 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-747 702	-414 188
Årets resultat		182 408	-179 210
Summa fritt eget kapital		-565 294	-593 398
Summa eget kapital		58 200 490	58 018 082
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 317 750	24 863 000
Summa långfristiga skulder	11	12 317 750	24 863 000
Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långf skuld till kreditinst	12	12 545 250	260 000
Leverantörsskulder		-	31 035
Övriga skulder		2 710	2 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	102 154	175 915
Summa kortfristiga skulder		12 650 114	469 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 168 354	83 350 742

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Småhus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2018 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2021.

För småhus blir avgiften 8 349 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är avgiftsbefriad tom år 2031.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 270 380	1 274 234
Hysesintäkter parkeringar	42 043	9 600
Övriga intäkter	152 285	84 387
Öresutjämning	-3	-
Summa	1 464 705	1 368 221

Not 3 Rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<hr/>		
Driftkostnader		
Ei	8 412	10 688
Vatten	96 848	84 880
Renhållning	71 158	55 252
	<hr/>	<hr/>
	176 418	150 820
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	12 500	26 354
Kabel - TV och internet	115 700	113 896
Fastighetsförsäkringar	26 450	48 936
Energideklaration	-	37 500
	<hr/>	<hr/>
	154 650	226 686
Reparationer av gemensamma utrymmen	438	-
Reparationer av installationer	1 428	12 475
	<hr/>	<hr/>
	1 866	12 475
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	19 000	-
Planerat underhåll huskropp utvändigt	-	36 813
Planerat underhåll markytor	-	53 125
Planerat underhåll garage och p-platser	-	38 963
Planerat underhåll underhållsplan	-	70 339
	<hr/>	<hr/>
	19 000	199 240
Summa	<hr/>	<hr/>
	351 934	589 221

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<hr/>		
Revision	28 750	39 500
Ekonomisk förvaltning	50 472	38 978
Bankkostnader	3 317	3 127
Föreningskostnader	4 388	11 063
Konsultkostnader	-	16 626
Övriga administrativa kostnader	5 755	3 461
Övriga kostnader	15 170	13 562
	<hr/>	<hr/>
	107 852	126 317

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<hr/>		
Styrelsearvode	30 200	20 000
	<hr/>	<hr/>
	30 200	20 000
Sociala kostnader	5 246	6 284
	<hr/>	<hr/>
	5 246	6 284
Summa	<hr/>	<hr/>
	35 446	26 284

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	506 875	506 875
Summa	506 875	506 875

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	83 925 500	83 925 500
	83 925 500	83 925 500
I anskaffningsvärde ingår mark med	33 238 000	33 238 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 774 063	-1 267 188
- Årets avskrivning enligt plan	-506 875	-506 875
	-2 280 938	-1 774 063
Redovisat värde vid årets slut	81 644 562	82 151 437
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	28 855 000	28 855 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	9 732 000	9 732 000
Summa taxeringsvärde	38 587 000	38 587 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	-	3
Övriga kortfristiga fordringar	7 588	-
	7 588	3

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	11 711	4 111
NordicLife Förvaltning AB	-	9 744
TeliaSonera Sverige AB	9 475	9 491
Redovisat värde vid årets slut	21 186	23 346

Not 10 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto	1 495 018	1 175 956
	1 495 018	1 175 956

Not 11 Långfristiga skulder

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- ändring
Lån 40218572	0,58	6 223 875	6 223 875	
Lån 40218580	1,27	-	12 415 250	
Lån 40218602	1,36	6 223 875	6 223 875	
Nästa års amortering		-130 000	-	
Utnyttjat kreditbelopp	3,21	12 317 750	24 863 000	

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- ändring
Amortering nästa år		130 000	260 000	
Lån 40218580	1,27	12 415 250	-	
		12 545 250	260 000	

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Detta avser lån 40218580.

Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånen i sin helhet inom de kommande åren, utan lånet kommer att omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte ska vara några problem att omförhandla lånet hos banken.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	26 000 500	26 000 500
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	26 000 500	26 000 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	34 170	20 765
Upplupen räntekostnad	3 897	3 938
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	11 363	60 911
Upplupna driftkostnader	24 262	24 797
Beräknat revisionsarvode	26 250	26 250
Övriga upplupna kostnader	2 212	39 254
	<u>102 154</u>	<u>175 915</u>

Underskrifter

Göteborg den 2021-05-24

Erik Knutson Åkerberg
Erik Knutson Åkerberg
Knutson Åkerberg
Ordförande

Marija Mazok
Marija Mazok
Marija Mazok
Vice ordförande

Arkan Shefram
Arkan Shefram
Arkan Shefram
Ledamot, sekreterare

Marjan Horvatic
Marjan Horvatic
Marjan Horvatic
Ledamot

Necla Ilter
Necla Ilter
Necla Ilter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-27

Mariah Karlsson
Mariah Karlsson
Mariah Karlsson
Auktoriserad revisor
Mazars AB