ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen

Pålsjö Hage



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Pålsjö Hage, org.nr 769635-0615, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2017-06-09 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-07-31, föreningens stadgar registrerades 2017-07-31, samt ändrades 2018-02-19 och 2018-07-23. Bygglov erhölls 2017-12-13.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen förvärvade fastigheten Klockaren 2 i oktober 2018 och i januari 2019 förvärvades fastigheten Klocktornet 2.

Inflyttning skedde i flera etapper och påbörjades i slutet av september 2019. Sista etappen inflyttning skedde i början av december 2019. Föreningen har 58 bostadsrättslägenheter, 41 utvändiga markparkeringar, 13 carportplatser samt 2 gäst/hcp-plats. Total BOA är på ca 4266 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
1 rum & kök: 1 st
2 rum & kök: 25 st
3 rum & kök: 16 st
4 rum & kök: 16 st

Totalentreprenad tecknades med Peab Bostad AB 2018-06-07.
Förvaltningen av föreningen har skötts av Peab Bostad AB fram till 2019-12-31 då HSB Nordvästra Skåne tog över förvaltningen.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 91. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2019.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:
Anna Winther-Hansen
Bengt Fernebrant
Bertil Hopp

Revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Överlåtelsestämma hölls den 28 januari 2020 där interimstyrelsen avgick och ny styrelse utsågs bland föreningens medlemmar.

Ledamöter: Josefine Jönsson
Kjell Sjöholm
Emma Johansson
Yvonne Petersson
Johan Banck

Suppleanter: Annette Hallgren
Oscar Selemba
Simon Alhorn
Stefan Andersson Holt

Flerårsöversikt

	2019	*2018*
Nettoomsättning, tkr	-	-
Årets resultat, tkr	-2	-
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-130	-
Soliditet (%)	63 %	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	1 575 000			
Till fond för yttre underhåll		127 980	-127 980	
Årets resultat				-1 532
Vid årets slut	**1 575 000**	**127 980**	**-127 980**	**-1 532**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 532
Till fond för yttre underhåll**	-127 980
Resultat efter disposition av underhåll	**-129 512**

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll, men föreningen hade inte tillräckligt i fonden.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-127 980
Årets resultat	-1 532
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-129 512

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter	*1*	76 894	-
Summa rörelseintäkter		76 894	-
Rörelsekostnader			
Personalkostnader och arvoden	*2*	-76 894	-
Summa rörelsekostnader		-76 894	-
Rörelseresultat		**-**	**-**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 532	-
Summa finansiella poster		-1 532	-
Resultat efter finansiella poster		**-1 532**	**-**
Resultat före skatt		**-1 532**	**-**
Årets resultat		**-1 532**	**-**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*3*		
Byggnader och mark		194 638 000	79 650 865
Summa materiella anläggningstillgångar		194 638 000	79 650 865
Summa anläggningstillgångar		**194 638 000**	**79 650 865**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	77 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 416	-
Summa kortfristiga fordringar		29 416	77 868
Kassa och bank		13 895 771	1 515 015
Summa omsättningstillgångar		**13 925 187**	**1 592 883**
SUMMA TILLGÅNGAR		**208 563 187**	**81 243 748**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		132 045 000	1 575 000
Fond för yttre underhåll		127 980	-
Summa bundet eget kapital		132 172 980	1 575 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-127 980	-
Årets resultat		-1 532	-
Summa fritt eget kapital		-129 512	-
Summa eget kapital		**132 043 468**	**1 575 000**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*4*	43 508 284	54 770 059
Summa långfristiga skulder		**43 508 284**	**54 770 059**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*4*	19 134 716	-
Leverantörsskulder		109 190	24 880 806
Övriga skulder	*5*	13 418 948	7 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		348 581	10 000
Summa kortfristiga skulder		**33 011 435**	**24 898 689**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**208 563 187**	**81 243 748**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
- Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Övriga intäkter	76 894	
Summa	**76 894**	

Övriga intäkter avser ersättning från PEAB för styrelsearvode för iterimstyrelsen. Kostnaden är bokad som lönekostnad.

Not 2 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	57 038	-
Milersättning	4 026	
Sociala avgifter	15 830	
Summa	**76 894**	**-**

Styrelsearvode avser interimstyrelsen och har fakturerats PEAB. Dessa intäkter ligger bokade på övriga rörelseintäkter.

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 443 432	-
Årets förvärv	114 987 135	29 443 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	144 430 567	29 443 432
Ingående avskrivningar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	
Ingående anskaffningsvärde mark	50 207 433	50 207 433
Utgående anskaffningsvärde mark	50 207 433	50 207 433
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**194 638 000**	**79 650 865**
Fördelning:		
Byggnad	144 430 567	29 443 432
Mark	50 207 433	50 207 433

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år med start 2020.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus	-	13 800 000	**13 800 000**
Summa	**-**	**13 800 000**	**13 800 000**

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Stadshypotek	0,90%	2020-03-13	2020-03-13	18 821 500	-
Stadshypotek	0,95 %	2022-12-01	2022-12-01	9 410 750	-
Stadshypotek	1,06%	2023-12-01	2023-12-01	9 410 750	-
Stadshypotek	1,45%	2026-12-01	2026-12-01	25 000 000	-
Byggnadskreditiv				-	54 770 059
Summa				**62 643 000**	**54 770 059**
varav kortfristig del				**19 134 716**	
varav långfristig del				**43 508 284**	**54 770 059**

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 62 329 784 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Uttagna pantbrev i fastighet	62 643 000	62 643 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**62 643 000**	**62 643 000**

Not 5 Övriga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Källskatt & sociala avgifter	33 450	-
PEAB	13 247 499	-
Ersättning från PEAB för skatteskuld tax 19	137 999	-
Övriga skulder	-	7 883
Summa	**13 418 948**	**7 883**

Underskrifter

Helsingborg, 20 - 05 - 22.

Josefine Jönsson

Yvonne Petersson

Kjell Sjöhom

Johan Banck

Emma Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 - 06 - 01.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Pålsjö Hage , 769635-0615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pålsjö Hage för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Pålsjö Hage för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Malmö den 1/6 – 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited