



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pellerins



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pellerins

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Erik Vilhem Nordström Matthiessen	Ordförande
Gun Irene Backlund	Ledamot
Olle Björn Bertilsson	Ledamot
Elin Johanna Hultberg	Ledamot
Karl Jonas Wargsjö	Ledamot

Björn Eriksson	Suppleant
Christer Stefan Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gun Irene Backlund, Christer Stefan Johansson och Karl Jonas Wargsjö.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sören Maxén

Ordinarie Extern

Gothia Revision

Valberedning

Martin Brandin
Thomas Piltorp

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLSKROKEN 11:27	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

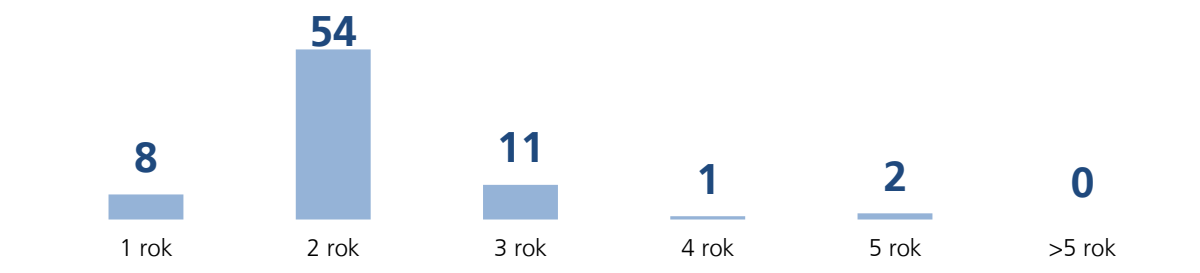
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 638 m², varav 4 534 m² utgör lägenhetsyta och 104 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 1	35 m ²	enligt avtal
Lokal 3	21 m ²	enligt avtal
Lokal 2	41 m ²	enligt avtal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration (ny görs var tionde år)	2020	Genomförd under 2020 med betyg E
Obligatorisk ventilationskontroll	2019 - 2020	Avslutad under 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av tvättstugorna	2021	Som en del av underhållsplanen kommer föreningen att se över tvättstugorna under 2021
Omfogning fasad söderläge + 20 fönsterbalkar	2023	
Takomläggning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV grundutbud	ComHem
Städning	Alberts städ
El-nät	Göteborg Energi
Vatten	Göteborgs Stad Kretslopp och Vatten
Sophämtning	Renova
Hiss	Otis
Bredband och telefoni	Bredbandsbolaget

Föreningens ekonomi

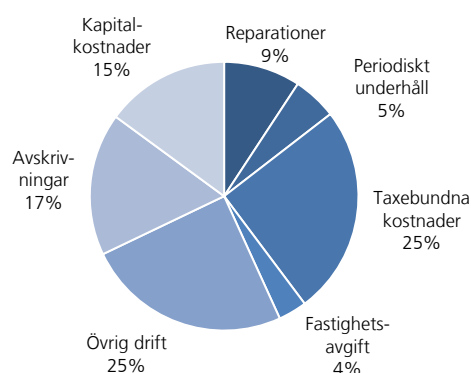
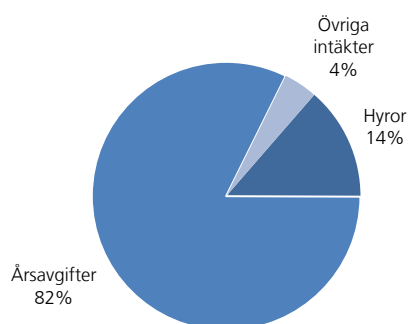
Föreningen har i dagsläget ingen plan att höja avgiften.

Föreningen har tre större lån och ett mindre lån. Ambitionen från föreningens sida är att lånen skall ha en varierande löptid och en amorteringsgrad som ligger runt 1%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 032 123	4 537 284
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 434 075	3 458 861
Finansiella intäkter	79	87
Minskning kortfristiga fordringar	44 266	0
Medlemsinsatser	3 355 000	5 445 637
Ökning av kortfristiga skulder	0	39 415
	6 833 420	8 944 000
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 382 396	2 032 925
Finansiella kostnader	538 964	675 383
Ökning av kortfristiga fordringar	0	48 853
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	2 992 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 015	3 700 000
	6 924 375	9 449 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 941 167	4 032 123
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-90 955	-505 162

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 ombildades en hyreslägenhet, ytrenoverades och såldes. 3 000 000 kr av vinsten från försäljningen användes för att extraamortera på föreningens lån. Som en följd av detta finns det endast tre hyreslägenheter och föreningen har därmed kunnat avskiljas sig från Hyresgästföreningen.

Under året har ytskikt och räcken i trappor rustats upp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelser under året: 13 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98 st

Tillkommande medlemmar: 26 st

Avgående medlemmar: 22 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	623	607	725	721
Hyrer/m ² hyresrättsyta	3 760*	4 706	779	718
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 371	7 253	10 593	11 156
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	26	21
Värmekostnad/m ² totalyta	111	117	125	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	146	166	166
Soliditet (%)	71	68	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-92	146	-1 058	-501
Nettoomsättning (tkr)	3 427	3 454	3 603	3 539

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 534 m² bostäder och 104 m² lokaler.

*Nyckeltalet hyror/m² har beräknats med ytuppgifter enligt taxeringsbeskedet. I taxeringsbeskedet har hyresytan för bostäder missats att tas med. Enligt kontraktslistan uppgår hyresytan för bostäder till 240 m² och hyresytan för lokaler till 97 m². Nyckeltalet hyror/m² beräknas med ytuppgifter enligt kontraktslistan till 1210.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	66 562 491	1 033 225	0	65 529 266
Upplåtelseavgifter	13 363 891	2 321 775	0	11 042 116
Fond för yttre underhåll	1 249 092	624 546	0	624 546
S:a bundet eget kapital	81 175 474	3 979 546	0	77 195 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 636 805	-624 546	146 121	-7 158 379
Årets resultat	-91 725	-91 725	-146 121	146 121
S:a ansamlad förlust	-7 728 530	-716 271	0	-7 012 259
S:a eget kapital	73 446 945	3 263 275	0	70 183 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 725
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 012 259
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-624 546</u>
summa balanserat resultat	-7 728 530

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>184 344</u>
-7 544 186

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 427 231	3 454 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 844	4 567
Summa rörelseintäkter		3 434 075	3 458 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 060 060	-1 591 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 009	-318 633
Personalkostnader	Not 6	-121 327	-122 546
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-604 519	-604 519
Summa rörelsekostnader		-2 986 914	-2 637 444
RÖRELSERESULTAT		447 161	821 417
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 964	-675 383
Summa finansiella poster		-538 885	-675 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 725	146 121
ÅRETS RESULTAT		-91 725	146 121

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	98 761 640	99 366 159
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 761 640	99 366 159
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 761 640	99 366 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 589 212	3 078 553
Summa kortfristiga fordringar		3 589 212	3 078 571
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		433 574	1 079 437
Summa kassa och bank		433 574	1 079 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 022 786	4 158 008
SUMMA TILLGÅNGAR		102 784 426	103 524 166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 926 382	76 571 382
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 249 092	624 546
Summa bundet eget kapital		81 175 474	77 195 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 636 805	-7 158 379
Årets resultat		-91 725	146 121
Summa fritt eget kapital		-7 728 530	-7 012 259
SUMMA EGET KAPITAL		73 446 944	70 183 669
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 152 000	15 233 000
Summa långfristiga skulder		3 152 000	15 233 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 733 000	17 652 000
Leverantörsskulder		144 386	137 892
Skatteskulder		7 433	3 481
Övriga skulder		0	56 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	300 663	257 945
Summa kortfristiga skulder		26 185 482	18 107 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 784 426	103 524 166

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Markinventarier	15 år	15 år
Fastighetsförbättring	120 år	120 år
Standardförbättring	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 825 073	2 754 605
Årsavgifter - bortfall	0	-2 088
Hyror bostäder	283 359	361 105
Hysesbortfall	0	-10 269
Hyror lokaler	107 700	138 600
Hyror parkering	78 302	82 309
Bredbandsintäkter	132 835	130 066
Öresutjämning	-39	-33
	3 427 231	3 454 294

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 844	4 567
	6 844	4 567

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	63 293
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 475
	Snöröjning/sandning	0	499
	Städning entreprenad	41 900	54 604
	Städning enligt beställning	2 779	7 610
	Mattvätt/Hyrmattor	8 437	18 062
	OVK Obl. Ventilationskontroll	123 750	8 800
	Hissbesiktning	57 373	6 493
	Myndighetstillsyn	9 744	0
	Bevakning	0	3 514
	Gård	3 784	1 135
	Serviceavtal	10 744	11 273
	Förbrukningsmateriel	1 264	2 821
	Teleport/hissanläggning	9 822	11 850
	Brandskydd	0	4 450
		269 596	200 879
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 800
	Brf Lägenheter	7 326	0
	Tvättstuga	2 689	5 784
	Entré/trapphus	40 517	5 050
	Lås	20	1 375
	VVS	17 242	11 071
	Ventilation	95 324	0
	Elinstallationer	24 888	7 486
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 578
	Hiss	46 943	35 261
	Tak	75 849	0
	Fönster	14 199	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 968
		324 997	92 373
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	184 344	0
		184 344	0
	Taxebundna kostnader		
	El	95 411	115 314
	Värme	514 293	541 231
	Vatten	127 233	117 187
	Sophämtning/renhållning	151 145	127 755
	Grovsopor	0	10 509
		888 082	911 996
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 703	54 009
	Kabel-TV	79 273	77 593
	Bredband	137 640	139 424
		273 616	271 026
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 424	115 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 060 060	1 591 747

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 740	5 469
	Tele- och datakommunikation	14 115	7 378
	Inkassering avgift/hyra	5 850	4 675
	Revisionsarvode extern revisor	24 039	22 538
	Föreningskostnader	938	717
	Förvaltningsarvode	114 156	112 414
	Administration	9 847	28 786
	Korttidsinventarier	10 391	2 500
	Konsultarvode	8 213	127 576
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 720	6 580
		201 009	318 633
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 596	94 801
	Sociala kostnader	26 731	27 745
		121 327	122 546
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	559 044	559 044
	Förbättringar	43 408	43 408
	Markinventarier	2 067	2 067
		604 519	604 519

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 718 470	103 718 470
	Utgående anskaffningsvärde	103 718 470	103 718 470
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 352 311	-3 747 792
	Årets avskrivningar enligt plan	-604 519	-604 519
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 956 830	-4 352 311
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 761 640	99 366 159
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 488 155	33 488 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 807 000	54 807 000
	Taxeringsvärde mark	64 275 000	64 275 000
		119 082 000	119 082 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 000 000	118 000 000
	Lokaler	1 082 000	1 082 000
		119 082 000	119 082 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 406	105 406
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 406	105 406
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 406	-105 406
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-105 406	-105 406
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	76 388	125 867
	Klientmedel hos SBC	3 507 593	2 952 686
	Inkasso	5 231	0
		3 589 212	3 078 553

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	624 546	1 182 965
	Reservering enligt stadgar	624 546	624 546
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 182 965
	Vid årets slut	1 249 092	624 546

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,755 %	6 825 000	7 025 000	2021-06-14
	Nordea	0,840 %	8 408 000	8 708 000	2021-02-17
	Nordea	0,627 %	10 500 000	11 000 000	2021-06-14
	Nordea	0,620 %	3 152 000	6 152 000	2021-02-02
	Summa skulder till kreditinstitut		28 885 000	32 885 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 733 000	-17 652 000	
			3 152 000	15 233 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 385 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

RÄNTESWAP KONTRAKT				
	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	2,150 %	0,103 %	10 500 000	2021-06-14
Summa lån som omfattas av ränteswapar			10 500 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2020-12-31 var – 117 711 kr (fg år -314 149 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 534 000	47 534 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	23 631	20 012
	Avgifter och hyror	277 032	237 933
		300 663	257 945

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har sagt upp avtalet med ComHem och skrivit på ett nytt avtal med det Göteborgsbaserade företaget Zappa för ett basutbud av digitalTV. Föreningens ambition är att Zappa skall vara leverantör även av bredband.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 5 2021



Erik Vilhelm Nordström Matthiessen
Ordförande



Gun Irene Backlund
Ledamot



Olle Björn Bertilsson
Ledamot

Elin Johanna Hultberg
Ledamot



Karl Jonas Wargsjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 - 2021



Sören Maxén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pellerins

Org.nr 769617-7117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pellerins 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Pellerins för räkenskapsåret 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.



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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 28 maj 2021



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 853 000	2 825 073	2 759 000
Hyror bostäder	285 000	283 359	361 000
Hyror lokaler	142 000	107 700	163 000
Hyror parkering	95 000	78 302	79 000
Bredbandsintäkter	132 000	132 835	130 000
Öresutjämning	0	-39	0
Övriga intäkter	0	6 844	0
	3 507 000	3 434 075	3 492 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	0	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-2 000	0	-2 000
Städning entreprenad	-57 000	-41 900	-75 000
Städning enligt beställning	-9 000	-2 779	-9 000
Mattvätt/Hyrmattor	-19 000	-8 437	-14 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-123 750	0
Hissbesiktning	-7 000	-57 373	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-9 744	0
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-3 784	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-10 744	-26 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 264	-2 000
Teleport/hissanläggning	-13 000	-9 822	-11 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-4 000
Brandskydd	-5 000	0	0
	-151 000	-269 596	-166 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-181 000	0	-230 000
Brf Lägenheter	0	-7 326	0
Tvättstuga	0	-2 689	0
Entré/trapphus	0	-40 517	0
Lås	0	-20	0
VVS	0	-17 242	0
Ventilation	0	-95 324	0
Elinstallationer	0	-24 888	0
Hiss	0	-46 943	0
Tak	0	-75 849	0
Fönster	0	-14 199	0
	-181 000	-324 997	-230 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-184 344	0
	0	-184 344	0
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-95 411	-123 000
Värme	-564 000	-514 293	-601 000
Vatten	-118 000	-127 233	-106 000
Sophämtning/renhållning	-133 000	-151 145	-131 000
Grovsopor	-11 000	0	-4 000
	-946 000	-888 082	-965 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 000	-56 703	-67 000
Kabel-TV	-81 000	-79 273	-79 000
Bredband	-146 000	-137 640	-144 000
	-284 000	-273 616	-290 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 000	-119 424	-116 000
	-117 000	-119 424	-116 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-6 740	-4 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-14 115	-7 000
Inkassering avgift/hyra	0	-5 850	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-24 039	-25 000
Föreningskostnader	-1 000	-938	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-119 000	-114 156	-115 000
Administration	-24 000	-9 847	-20 000
Korttidsinventarier	0	-10 391	0
Konsultarvode	0	-8 213	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 720	-7 000
	-189 000	-201 009	-184 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-94 596	-91 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-26 731	-30 000
	-121 000	-121 327	-121 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-560 000	-559 044	-560 000
Förbättringar	-44 000	-43 408	-44 000
Markinventarier	-3 000	-2 067	-3 000
	-607 000	-604 519	-607 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 596 000	-2 986 914	-2 679 000
RÖRELSERESULTAT	911 000	447 161	813 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	79	0
Låneräntor	-600 000	-538 385	-600 000
Övriga räntekostnader	0	-579	0
	-600 000	-538 885	-600 000
RESULTAT	311 000	-91 725	213 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se