

Årsredovisning

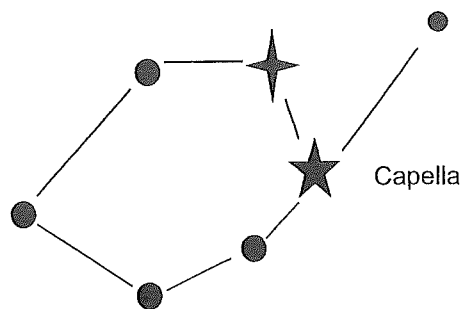
för

Brf Capella

769612-2725

Räkenskapsåret

2020



<u>Innehållsförteckning</u>	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Föreningens ekonomiska förvaltare

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Capella får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2006-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborg Kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Prosten 1, Helsingborgs kommun. Föreningens gatuadress är Kopparmöllegatan 11 C, 254 35 Helsingborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Bostadstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Bent Kaad	Ordförande	2021
Bengt Nilsson	Ledamot	2022
Göran Persson	Sekreterare	2021
Sixten Stenberg	Suppleant	2021
Jan-Erik Jönsson	Suppleant	2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Bent Kaad, Göran Persson och för suppleanterna Sixten Stenberg och Jan-Erik Jönsson. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

Föreningsvald revisor

Ordinarie – Gert Walmeus
Suppleant – Christer Eriksson

Brf Capella
Org.nr 769612-2725

Valberedning

Udo Jansen – sammankallande
Birgitta Nilsson
Ingrid Månsson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och uthyrningen av garageplatser. Fastighetsskötsel och städning har utförts av MF Städ AB. Tillsyns- och serviceavtal finns enligt följande; Värmeanläggningen – Öresundskraft, Hiss – Kone, Brandskydds-utrustning – Kullen Brandtjänst och Elbolaget AB, och Dörrautomatik – Certego

Information om fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-04-30 fastighet Prosten 1 i Helsingborgs kommun med en tomtareal om 413 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2007. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 10 våningar med 24 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 142 kvm. I fastigheten finns även en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum samt en gemensam takterrass. Föreningen disponerar 17 bilplatser i garage.

Lägenhetsfördelning

8 2 rum och kök
16 3 rum och kök

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Senioren tillsammans med de tre intilliggande fastigheterna. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar ett underjordiskt garage inkl. nedfart och installationer för garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-02 7 medlemmar var närvarande och 7 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

- Tisdagskaffe och korsordsträff på torsdagar under januari, februari
- Frivilliga städdagar, höst och vår
- Egen verksamhet i föreningen med nyhetsbrev, informationsanslag
- Visst löpande underhållsarbete med frivilliga medlemsinsatser i soprummet, brandsyn och snöskottning
- Skickbesiktning av fastigheten har genomförts

Underhåll och underhållsplan

Underhållsplanen ses över kontinuerligt. Garantifrågor med uppföljning mot JM / Seniorgården. Avtalet med COMHEM har reducerats till att bara gälla basutbudet.

Investeringar

Montering av solceller påbörjades i 2019 och färdigställdes under början av 2020.

AV 97066 10

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
OVK kontroll	2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Låsanordningar fönster	2020	Föreningen bekostade
Byte av dataundercentral	2020	Öresundskraft ombesörjde utbytet

Framtida underhåll och investeringar

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Energideklaration	2021	Egen budget

Medlemsinformation

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 42 (41) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 2 (2) st. överlåtelser under året.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens ekonomi

Under året har två lån skrivits om. Lån nr. 3 har skrivits om på två år till en räntesats om 0,60 %. Lån nr. 4 har dels amorterats med 250 000 kr, dels skrivits om på ett år till 0,64 % ränta.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade på den del som avser driftkostnader under året. Den del av årsavgifterna som avser kapitaltillskott har under året sänkts på grund av sänkt räntenivå på ett av föreningens lån.

Brf Capella
Org.nr 769612-2725

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	562	569	590	601	609
Nettoomsättning	1 336	1 359	1 411	1 431	1 452
Resultat efter finansiella poster	125	62	115	111	83
Totalt eget kapital	72 862	72 738	72 676	72 032	71 922
Balansomslutning	81 397	81 614	81 944	82 448	82 703
Soliditet	89,5%	89,1%	88,7%	87,4%	87,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	80 697	80 842	81 155	81 616	82 077
Taxeringsvärde, byggnader och mark	58 675	58 675	47 931	47 931	47 931
Taxeringsvärde, byggnader	35 825	35 825	31 796	31 796	31 796
Låneskuld	8 279	8 529	8 979	10 107	10 507
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 865	3 982	4 192	4 718	4 905
Belåningsgrad	14%	15%	19%	21%	22%
Amortering och kapitaltillskott	250	450	1 128	400	1 100
Likvida medel	665	739	748	795	588
Likviditet	274%	222%	273%	269%	228%
Kassaflöde, kr/kvm	235	215	215	198	185
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	70	70	70	70	70

Bostadsyta: 2 142 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

☺ 97861

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 725 000	14 955 816	1 364 267	-369 340	61 970
Disp. enl. stämmobeslut				61 970	-61 970
Avsättn. enligt underhållsplan			150 000	-150 000	
Årets uttag från underhållsfond			-57 805	57 805	
Årets resultat					124 710
Belopp vid årets utgång	56 725 000	14 955 816	1 456 462	-399 565	124 710

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-307 370
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	57 805
Årets resultat	124 710
Summa	-274 855

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-274 855
Summa	-274 855

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

(Handwritten signatures)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	2	1 336 011	1 358 647
Övriga rörelseintäkter	3	3 874	77 979
Summa rörelseintäkter		1 339 885	1 436 626
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-678 247	-827 063
Övriga externa kostnader	5	0	11 000
Personalkostnader och arvoden	6	-23 905	-46 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 287	-312 987
Summa rörelsekostnader		-1 022 439	-1 175 678
Rörelseresultat		317 446	260 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 398	2 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-194 134	-201 170
Summa finansiella poster		-192 736	-198 978
Resultat efter finansiella poster		124 710	61 970
Årets resultat		124 710	61 970

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	80 696 901	80 841 988
Summa materiella anläggningstillgångar		80 696 901	80 841 988
Summa anläggningstillgångar		80 696 901	80 841 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	9	86	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 539	32 938
Summa kortfristiga fordringar		34 685	33 038
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	665 069	738 552
Summa kassa och bank		665 069	738 552
Summa omsättningstillgångar		699 754	771 590
SUMMA TILLGÅNGAR		81 396 655	81 613 578

Cv. A. 1/1

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkning			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		56 725 000	56 725 000
Inbetalda insatser		14 955 816	14 955 816
Kapitaltillskott		1 456 462	1 364 267
Fond för yttre underhåll		73 137 278	73 045 083
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		-399 565	-369 340
Balanserad vinst eller förlust		124 710	61 970
Årets resultat		-274 855	-307 370
Summa fritt eget kapital		72 862 423	72 737 713
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder		6 541 429	5 914 519
Skulder till kreditinstitut	12, 13	6 541 429	5 914 519
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		1 737 255	2 614 165
Skulder till kreditinstitut	12, 13	69 364	142 615
Leverantörsskulder		4 427	21 923
Aktuella skatteskulder		39 173	38 368
Övriga skulder	14	142 584	144 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 992 803	2 961 346
Summa kortfristiga skulder			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 396 655	81 613 578

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättades 2014 med en kvarvarande förväntad nyttjandeperiod på 200 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,5
Solceller	5

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. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden 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 ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 203 991	1 218 516
Hysesintäkter, garage	124 440	124 440
Hysesintäkter, gästlägenhet och gemensamhetslokal	5 800	12 900
Övrigt	1 780	2 791
Summa	1 336 011	1 358 647

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	0	77 973
Ersättning överskott av el	3 874	6
Summa	3 874	77 979

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, se spec nedan	77 692	135 043
Periodiskt underhåll, se spec nedan	57 805	85 188
El	27 534	37 886
Uppvärmning	180 928	210 801
Vatten & avlopp	52 996	48 510
Avfallshantering	20 405	20 671
Fastighetsförsäkring	27 692	24 726
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	69 136	51 798
Com Hem - TV/Bredband	22 426	57 740
Fastighetsskötsel	46 758	43 028
Förvaltningsarvode	47 788	45 965
Sff Seniorens	16 000	16 000
Besiktning / tillsyn	7 500	7 500
Obligatorisk ventilationskontroll	5 950	0
Föreningsverksamhet	0	6 388
Brandskydd	406	9 855
Övrigt	17 231	25 964
Summa	678 247	827 063

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Specificering av löpande underhåll

Material	494	1 862
Bostäder VVS	1 969	1 969
El	0	30 376
Hissar	16 832	17 108
Lås och larm	254	0
Fastighet utvändigt, dörrar	3 348	3 294
Fastighet utvändigt, fönster	15 600	0
Markytor	819	2 461
Installationer	38 376	0
Försäkringsskador	0	77 973
Summa	77 692	135 043

Specificering av periodiskt underhåll

130 st allergifilter	0	17 875
Underhållspolning	0	52 716
Värmecentral	48 969	0
Balkonger	0	14 597
Dörrstängare	8 836	0
Summa	57 805	85 188

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisor	0	-11 000
Summa	0	-11 000

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställt personal.

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	25 000	25 000
Sociala avgifter*	-95	6 628
Övriga arvoden förtroendevalda	5 000	3 000
Revisor*	-6 000	12 000
Summa	23 905	46 628

*Mindre utplockat arvode än vad som var reserverat för 2020.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	193 948	201 170
Övrigt	186	0
Summa	194 134	201 170

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Prosten 1 i Helsingborg.
2018 var sista året som investeringsmomsen betalades ut till föreningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 541 456	63 725 600
Årets investeringar - solceller	175 200	0
Ackumulerad återbetald moms	0	-1 184 144
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	62 716 656	62 541 456
Ingående avskrivningar	-2 413 868	-2 100 881
Årets avskrivningar	-320 287	-312 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 734 155	-2 413 868
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	20 714 400	20 714 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	20 714 400	20 714 400
Utgående redovisat värde byggnader och mark	80 696 901	80 841 988
Taxeringsvärden byggnader	35 825 000	35 825 000
Taxeringsvärden mark	22 850 000	22 850 000
Summa	58 675 000	58 675 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	86	100
Summa	86	100

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	28 939	27 693
Com Hem	5 025	4 951
Övrigt	575	294
Summa	34 539	32 938

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	356 629	532 859
Resurs bank, kapitalkonto	303 984	202 586
Handkassa	4 456	3 107
Summa	665 069	738 552

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,60 %	2021-08-28	600 000	0
SEB	0,57 %	2021-10-28	1 137 255	0
SEB	0,64 %	2022-08-28	1 764 165	0
SEB	3,52 %	2022-09-28	4 777 264	0
Summa			8 278 684	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 6 541 429 (5 914 519) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 1 737 255 (2 614 165) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har en extra amortering gjorts på 250 000 kronor.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Lägenheternas andel i respektive lån beror på gjorda frivilliga kapitaltillskott. Under året har inga kapitaltillskott gjorts.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 275 000	27 275 000
Summa	27 275 000	27 275 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	27 110	27 110
Personalens källskatt	9 000	8 400
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 063	2 858
Summa	-39 173	38 368

APUSP AB

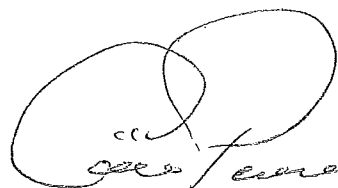
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	98 981	85 279
Räntekostnader	41 681	43 226
Övrigt	1 922	0
Arvode intern revisor och sociala avgifter	0	15 770
Summa	142 584	144 275

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett.

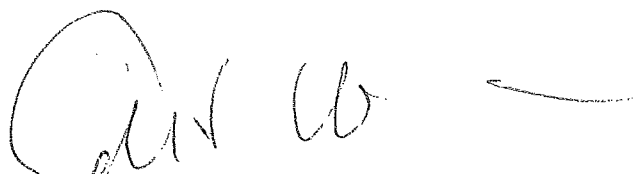
Helsingborg 2021-


Bent Kaad


Göran Persson


Bengt Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-08


Gert Walmeus

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Capella i Helsingborg

Org.nr 769612-2725

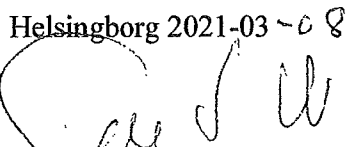
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Capella i Helsingborg för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2021-03-08


Gert Walméus
Revisor

Förslag till styrelse och revisorer vid årsmötet 2021-04-08

Brf Capella Helsingborg

Styrelse		Vald 2020 för 2 år	Förslag 2021 för 2 år	Förslag 2021 för 1 år
Ordförande	Bent Kaad			X
Ordinarie ledamot	Göran Persson		X	
Ordinarie ledamot	Bengt Nilsson	X		
Suppleant	Jan Erik Jönsson			X
Revisor				
Ordinarie revisor	Christer Eriksson (extern)			X
Suppleant	Stefan Andersson			X

Valberedning 2021: Udo Jansen (sammankallande), Ingrid Månsson och Birgitta Nilsson