
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Kålhagen

Org nr 785000-1632

Styrelsen för Brf Kålhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-07.

Föreningens fastighet, Gävle Söder 50:6 bebyggdes 1958.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 54 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lokal är hyresrätt och den andra lokalen disponeras av föreningen.

Dessutom finns 4 garage och 31 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9	st 1 rum och kök		
3	st 2 rum och kokvrå		
25	st 2 rum och kök		
8	st 3 rum och kök		
9	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 3 073,2 kvm	Total lokalyta: 243 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) MS

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-27 bestått av:

Ordinarie Lukas Broman
 Lena Lindh
 Birgitta Malmqvist
 Håkan von Schedvin
 Lennart Månson

Suppleanter Berit Lindh
 Kristine Englund

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Lise-Lott Sjö, Grant Thornton Sweden AB

Valberedning Ingegerd Sundin Sammankallande
 Pirkko Jonsson

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Håkan von Schedvin.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som stäms av årligen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats i juni 2018.

OVK besiktning har skett under 2017.

1989-1990 Fasadrenovering

1999-2000 Tak/låghus

1999-2000 Badrum

2000-2001 Tak/höghus, Balkonger, Fönsterbyten

2004-2005 Varm-och kallvattenledningar, Fönster låghusen/48A, VVS-arb. blandarebyten

2005-2006 Markarbeten framsida

2007-2008 Entréparti och lägenhetsdörrar

2008-2009 Nybyggnad och inglasning av balkonger. Markarbeten innergård

2011-2012 Relining av avloppssystem

2012-2013 Inköpa 2 st tvättmaskiner. Motorvärmarruttag.

2014-2015 Byte av radiatorventiler, termostater samt luftskruv

2015-2016 Renovering av föreningslokal samt kontor. Ljudisolerat trapphuset i låghuset. Byte av torkskåp.

2016-2017 Genomgång av ventilationssystemet i samtliga lägenheter. Tak över entréer och föreningslokals entré har skett under räkenskapsåret.

2017-2018 Delvis renovering av tak på höghus.

2018-2019 Resterande renovering av tak på höghus utförd.

2019-2020 Byte av källarfönster samt reglering av värmesystem. *MS*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 372 148 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	2 002	2 059	2 045	2 040
Resultat efter finansiella poster (tkr)	213	-457	-109	268
Soliditet (%)	22	19	24	25
Kassalikviditet (%)	262	144	238	192
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	300	300	300	300
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 341	1 852	1 552	1 252
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	597	597	597	597
Lån kronor per kvm yta	1 759	1 795	1 830	1 866

MS

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 398	170 302	1 852 200	-234 674	-456 882
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-811 105	811 105	
Balanseras i ny räkning				-456 882	456 882
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					213 396
Belopp vid årets utgång	254 398	170 302	1 341 095	-180 451	213 396

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-180 451
årets vinst	213 396
	32 945
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-267 055
	32 945

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

MS

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 002 222	2 058 640
Övriga rörelseintäkter		101 983	97 380
Summa rörelseintäkter		2 104 205	2 156 020
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 288 633	-1 966 395
Övriga externa kostnader	5	-90 643	-89 993
Personalkostnader	6	-86 513	-126 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 110	-337 110
Summa rörelsekostnader		-1 802 898	-2 520 366
Rörelseresultat		301 307	-364 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 995	-92 536
Summa finansiella poster		-87 911	-92 536
Resultat efter finansiella poster		213 396	-456 882
Resultat före skatt		213 396	-456 882
Årets resultat		213 396	-456 882 <i>MS</i>

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 701 985	7 039 095
Summa materiella anläggningstillgångar		6 701 985	7 039 095
Summa anläggningstillgångar		6 701 985	7 039 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 280 674	1 204 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 080	31 025
Summa kortfristiga fordringar		1 311 754	1 236 024
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 651	4 034
Summa kassa och bank		2 651	4 034
Summa omsättningstillgångar		1 314 405	1 240 058
SUMMA TILLGÅNGAR		8 016 390	8 279 153 <i>hs</i>

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		424 700	424 700
Yttre reparationsfond		1 341 095	1 852 200
Summa bundet eget kapital		1 765 795	2 276 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-180 451	-234 674
Årets resultat		213 396	-456 882
Summa fritt eget kapital		32 945	-691 556
Summa eget kapital		1 798 740	1 585 344
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 716 452	5 834 232
Summa långfristiga skulder		5 716 452	5 834 232
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	117 780	117 780
Leverantörsskulder		54 394	405 725
Skatteskulder		13 089	9 974
Övriga skulder	11	0	51 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	315 935	274 514
Summa kortfristiga skulder		501 198	859 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 016 390	8 279 153 <i>MS</i>

Kassaflödesanalys	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		301 307	-364 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		337 110	337 110
Erhållen ränta		84	0
Erlagd ränta		-88 113	-92 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		550 388	-120 222
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 758	-163
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-358 260	411 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten		188 370	290 788
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-117 780	-117 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-117 780	-117 780
Årets kassaflöde		70 590	173 008
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		1 207 596	1 034 588
Likvida medel vid årets slut		1 278 186	1 207 596 <i>hs</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:1 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

MS

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter lokaler	52 032	51 042
Hysesintäkter garage	9 325	9 600
Hysesintäkter p-platser	32 400	32 400
Hysesintäkter föreningslokal	1 650	3 500
Årsavgifter bostäder	1 834 548	1 834 548
Outhyrda garage/p-platser	-700	-2 800
El	72 967	130 350
Balkongavgift	97 200	97 200
Övriga ersättningar och intäkter	900	180
Avgift andrahandsupplåtelse	3 883	0
	2 104 205	2 156 020

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	372 148	948 674
	372 148	948 674

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Städning entreprenad	29 198	28 454
Besiktning / Serviceavtal	8 853	8 627
Yttre skötsel / Snöröjning	16 262	43 551
Fastighetsel	175 743	227 944
Uppvärmning	319 112	345 165
Vatten	98 258	119 399
Sophämtning	86 848	66 453
Fastighetsförsäkring	46 452	46 040
Kabel-TV	52 682	51 820
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	83 076	80 268
	916 484	1 017 721 <i>ns</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	14 691	17 353
Revisionsarvode	13 881	12 404
Förvaltningsarvode	57 962	54 524
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 109	5 712
	90 643	89 993

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Styrelsearvode	47 000	70 000
Löner	25 350	32 000
Sociala avgifter	13 963	24 668
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	86 513	126 868

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 771 127	14 771 127
Ingående anskaffningsvärden mark	967 000	967 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 738 127	15 738 127
Ingående avskrivningar	-8 699 032	-8 361 922
Årets avskrivningar	-337 110	-337 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 036 142	-8 699 032
Utgående redovisat värde	6 701 985	7 039 095
Taxeringsvärden byggnader	23 872 000	23 872 000
Taxeringsvärden mark	9 919 000	9 919 000
	33 791 000	33 791 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	5 139	1 437
Avräkningskonto Simpleko AB	1 275 535	1 203 562
	1 280 674	1 204 999

hs

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 310	19 418
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 770	11 607
	31 080	31 025

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek	1,35	2020-09-01	1 469 506	1 504 286
Stadshypotek	1,71	2023-03-01	2 254 476	2 314 476
Stadshypotek	1,35	2021-03-01	2 110 250	2 133 250
			5 834 232	5 952 012
Kortfristig del av långfristig skuld			-117 780	-117 780

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 245 332 kronor.

Not 11 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Källskatter	0	28 800
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	22 784
	0	51 584

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	90 350	18 000
Upplupna sociala avgifter	19 618	5 655
Upplupna räntekostnader	4 597	4 714
Förskottsbetalda hyror och avgifter	168 315	147 863
Upplupna uppvärmningskostnader	11 700	11 192
Upplupna elavgifter	11 697	11 061
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 660	76 029
	315 937	274 514

Not 13 Not för ställda säkerheter


	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 617 000	9 617 000
	9 617 000	9 617 000

hs

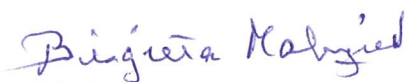
Not 14 Likvida medel

	2020-06-30	2019-06-30
Kassamedel	2 342	3 725
Banktillgodohavanden	309	309
Avräkning Klientmedel	1 275 535	1 203 562
	1 278 186	1 207 596

Gävle 2020


Håkan von Schedvin


Lennart Månson


Birgitta Malmqvist


Lena Lindh


Lukas Broman

Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-10-19


Liselotte Sjö
Auktoriserad revisor
Grant Thornton