

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Kalken

Org nr 779500-0301

Styrelsen för Brf Kalken 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 och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-25.

Föreningens fastighet, Kalken 7 bebyggdes 1962 och är belägen i Sala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 19 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök	
6 st 2 rum och kök	
12 st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 400,1 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. 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 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

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.)

Fastigheten är även försäkrad i Anticimex. I försäkringen ingår hussvampförsäkring TPF och självriskersförsäkring Brf TPF samt skadedjurssanering FF.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-12-12 bestått av:

Ordinarie	Lars Rajevski	Ordf.
	Jan Rajevski	
	Ulf Wallin	
	Karin Jonasson	
	Gunnar Sundstedt	

Suppleant	Karin Hjalmarsson	
Revisorer Ordinarie	Lillemor Arvidsson	
Suppleant	Carl Söderlund	
Valberedning	Marta Birinyi Jimmy Karlsson	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Under år 2012/2013 genomfördes stamreovering. (Relining)

Under år 2014/2015 genomfördes balkongreovering.

Under år 2018/2019 har fönsterbyte och lagning samt omfärgning av fasaden påbörjats.

Under år 2019/2020 har fönsterbyte och lagning samt omfärgning av fasaden slutförts.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2012/2013.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009/2010.

OVK besiktning har skett 2016/2017.

Nya brandluckor installerades 2010/2011.

PCB inventering genomfördes 2009/2010.

Radonmätning genomfördes 2011/2012, vilken ligger väl under rekommenderade värden.

Våtrumsbesiktning har genomförts 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 78 355 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 085 608 kronor.

Den totala kostnaden för fönsterbyte och fasadrenovering uppgår till 2 220 017 kronor för åren 2018/2019 respektive 2019/2020.

Reparationerna har finansierats via ett nytt lån i Stadshypotek AB på 1 300 000 kronor och resterande del har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 0 st överlåtelse ägt rum.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2020-01-01.

Genomsnittlig avgift per 2020-06-30 uppgår till 636 kr/kvm och år.

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)	917	899	882	861
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-859	-874	317	179
Soliditet (%)	6	26	81	77
Kassalikviditet (%)	450	246	920	651
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	988	888	788	688
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	636	623	611	599
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 083	1 120	198	208

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	92 028	16 825	887 756	848 662	-873 665	971 606
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-873 665	873 665	
Årets resultat					-859 432	-859 432
Belopp vid årets utgång	92 028	16 825	987 756	-125 003	-859 432	112 174

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-125 003
årets förlust	-859 432
	-984 435

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond i ny räkning överföres	-800 000
	-284 435
	-984 435

Föreningens balanserade underskott beror på att fönsterbyte och fasadrenovering genomförts till en kostnad av 2 220 017 kronor, vilket har kostnadsförts i bokslut per 2019-06-30 respektive 2020-06-30, i enlighet med K2 regelverket.

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		916 641	898 743
Övriga rörelseintäkter		2 565	8 200
Summa rörelseintäkter		919 206	906 943
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 539 333	-1 538 316
Övriga externa kostnader	5	-45 748	-84 184
Personalkostnader	6	-142 155	-125 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 112	-28 112
Summa rörelsekostnader		-1 755 347	-1 776 133
Rörelseresultat		-836 141	-869 190
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 291	-4 475
Summa finansiella poster		-23 291	-4 475
Resultat efter finansiella poster		-859 432	-873 665
Resultat före skatt		-859 432	-873 665
Årets resultat		-859 432	-873 665

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	721 375	749 487
Summa materiella anläggningstillgångar		721 375	749 487
Summa anläggningstillgångar		721 375	749 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 063 469	2 895 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 773	29 400
Summa kortfristiga fordringar		1 095 242	2 924 924
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 500	3 500
Summa kassa och bank		3 500	3 500
Summa omsättningstillgångar		1 098 742	2 928 424
SUMMA TILLGÅNGAR		1 820 117	3 677 911

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 853	108 853
Yttre reparationsfond		987 756	887 756
Summa bundet eget kapital		1 096 609	996 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-125 003	848 662
Årets resultat		-859 432	-873 665
Summa fritt eget kapital		-984 435	-25 003
Summa eget kapital		112 174	971 606
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 463 552	1 515 996
Summa långfristiga skulder		1 463 552	1 515 996
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	52 444	52 444
Leverantörsskulder		33 930	743 150
Skatteskulder		849	849
Övriga skulder	12	63 225	59 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	93 943	334 135
Summa kortfristiga skulder		244 391	1 190 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 820 117	3 677 911

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år

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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	39 000	39 000
Årsavgifter bostäder	881 442	864 144
Hysesbortfall ./.	0	-600
Avsättning inre reparationsfond ./.	-3 801	-3 801
Övriga ersättningar och intäkter	240	120
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 325	8 080
	919 206	906 943

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	78 355	72 497
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 085 608	1 134 409
	1 163 963	1 206 906

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Yttre skötsel / Snöröjning	1 863	2 344
Fastighetsel	42 642	47 099
Uppvärmning	164 039	152 319
Vatten	42 359	28 849
Sophämtning	47 766	39 657
Fastighetsförsäkring	39 821	38 736
Självrisk/reparation försäkringsskador	15 032	0
Kabel-TV / Internet	0	558
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	21 848	21 848
	375 370	331 410

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	3 844	22 100
Revisionsarvode	1 500	2 000
Förvaltningsarvode	26 178	25 684
Övriga externa tjänster/kostnader	7 139	26 017
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 087	8 383
	45 748	84 184

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	24 200	22 400
Löner till anställda	101 000	82 090
Sociala avgifter	13 103	17 375
Särskild löneskatt	716	748
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	2 928	2 908
Övriga personalkostnader	208	0
	142 155	125 521

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	1 500 030	1 500 030
Ingående anskaffningsvärden mark	182 000	182 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 682 030	1 682 030
Ingående avskrivningar	-932 543	-904 431
Årets avskrivningar	-28 112	-28 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-960 655	-932 543
Utgående redovisat värde	721 375	749 487
Taxeringsvärden byggnader	5 258 000	5 258 000
Taxeringsvärden mark	1 488 000	1 488 000
	6 746 000	6 746 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	7 380	7 036
Avräkningskonto Simpleko AB	1 056 089	2 888 488
	1 063 469	2 895 524

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	31 773	29 400
	31 773	29 400

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek AB	1,95	Rörlig ränta	103 153	108 309
Stadshypotek AB	1,95	Rörlig ränta	156 175	160 131
Stadshypotek AB	1,45	2024-06-30	1 256 668	1 300 000
			1 515 996	1 568 440
Kortfristig del av långfristig skuld			-52 444	-52 444

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 253 776 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 568 500	1 568 500
	1 568 500	1 568 500

Not 12 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Inre reparationsfond	61 214	57 413
Källskatter	1 500	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	511	818
	63 225	59 731

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	602	908
Förskottsbetalda hyror och avgifter	86 928	74 620
Upplupna renhållningsavgifter	6 413	6 243
Upplupna reparationer och underhåll	0	252 363
	93 943	334 134

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Sala 2020-

Lars Rajevski
Ordförande

Ulf Wallin

Karin Jonason

Jan Rajevski

Gunnar Sundstedt

Min revisionsberättelse har lämnats .

Lillemor Arvidsson
Revisor