

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 | -800 000 |
| i ny räkning överföres | -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 |
| Fastighetskatt / 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