

Brf Kalla 4
Org nr 716454-6868

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - tilläggsupplysningar | 8 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-10-15 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|-------------------|------------|-------------------|
| Bengt Andersson | Ordförande | 2020 |
| Christer Palmgren | Ledamot | 2021 |
| Håkan Olofsson | Ledamot | 2020 |
| Svante Horneman | Ledamot | 2020 |
| Gunilla Mungsgård | Ledamot | 2021 |
| Björn Selldén | Suppleant | 2020 |
| Emma Stefansson | Suppleant | 2020 |

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-18.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jan Samuelsson med Ulla Samuelsson som suppleant. Inget arvode har reserverats till revisorerna

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedningen fram till nästa ordinarie föreningsstämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2003-12-12 fastigheten Kalla 4, Västerås kommun, innehållande 16 lägenheter, 2 lokaler och 16 parkeringsplatser med eluttag

Fördelning lägenheter:

- 2 st 1 rum och kök
- 4 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 434 m², lokalyta 36,5 m², garageyta 170 m².

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

2 st lokaler i källarplan uthyres. 16 parkeringsplatser med eluttag finns varav 15 hyrs ut och en är gästparkering.

2 bilplatser samt 3 motorcykelplatser i garaget uthyres.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med Tholin Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel och fastighetsstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nytt tak
- Avgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 2020-01-01.

Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

| | | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|------------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | kr | 1 040 632 | 1 030 905 | 1 014 619 | 1 013 073 |
| Soliditet | % | 63 | 63 | 63 | 63 |
| Likviditet | % | 430 | 906 | 770 | 497 |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt | kr | 636 | 624 | 624 | 624 |
| Låneskuld per totala kvm | kr | 4 129 | 4 143 | 4 161 | 4 178 |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm | kr | 131 | 133 | 143 | 141 |
| Hyresintäkter lokaler per kvm | kr | 1 168 | 1 168 | 649 | 649 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

| | <u>Insatser</u> | Upplåtelse- <u>avgift</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Årets <u>resultat</u> |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans | 9 977 377 | 189 949 | 537 963 | -142 522 | 30 045 |
| Reservering till yttre fond | | | 100 000 | -100 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | 0 | 0 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 30 045 | -30 045 |
| Årets resultat | | | | | <u>103 596</u> |
| Belopp vid årets utgång | 9 977 377 | 189 949 | 637 963 | -212 477 | 103 596 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -212 477 |
| Årets resultat | 103 596 |
| | <hr/> |
| | -108 881 |

| | |
|--|----------|
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | 118 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| I ny räkning balanseras | -226 881 |
| | <hr/> |
| | -108 881 |

| | |
|---|----------|
| Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas: | |
| Resultat enligt resultaträkning | 103 596 |
| Dispositioner | -118 000 |
| | <hr/> |
| Årets resultat efter dispositioner | -14 404 |

| | |
|---|---------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 755 963 |
|---|---------|

| Resultaträkning | Not | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1, 2 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 1 040 632 | 1 030 905 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 040 632 | 1 030 905 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -572 876 | -556 437 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -46 457 | -65 233 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -248 833 | -313 965 |
| Summa rörelsekostnader | | -868 166 | -935 635 |
| Rörelseresultat | | 172 466 | 95 270 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 18 257 | 18 864 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -87 127 | -84 089 |
| Summa finansiella poster | | -68 870 | -65 225 |
| Resultat efter finansiella poster | | 103 596 | 30 045 |
| Årets resultat | | 103 596 | 30 045 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 103 596 | 30 045 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 0 | 0 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -118 000 | -100 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -14 404 | -69 955 |

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

16 202 486

15 426 531

Summa materiella anläggningstillgångar

16 202 486

15 426 531

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 900

1 900

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 900

1 900

Summa anläggningstillgångar

16 204 386

15 428 431

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

7 107

7 837

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 678

18 651

Klientmedel i SHB

669 667

1 354 701

Summa kortfristiga fordringar

695 452

1 381 189

Kassa och bank

Kassa och Bank

2 000

2 000

Summa kassa och bank

2 000

2 000

Summa omsättningstillgångar

697 452

1 383 189

Summa tillgångar

16 901 838

16 811 620

Brf Kalla 4
716454-6868

7(12)

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

10 167 326

10 167 326

637 963

537 963

Summa bundet eget kapital

10 805 289

10 705 289

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-212 477

-142 522

Årets resultat

103 596

30 045

Summa fritt eget kapital

-108 881

-112 477

Summa eget kapital

10 696 408

10 592 812

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

6 043 105

6 066 102

Summa långfristiga skulder

6 043 105

6 066 102

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

30 364

28 564

Leverantörsskulder

19 493

18 509

Övriga skulder

11

5 681

4 778

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

106 787

100 855

Summa kortfristiga skulder

162 325

152 706

Summa eget kapital och skulder

16 901 838

16 811 620

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2019-2020 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,58 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fasadförbättring

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | 2019-07-01 <u>-2020-06-30</u> | 2018-07-01 <u>-2019-06-30</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 903 090 | 894 156 |
| Hyror lokaler | 24 000 | 24 000 |
| Hyror parkering | 87 880 | 84 390 |
| Övriga hyrestillägg | 19 200 | 19 200 |
| Övrig momspliktig intäkt | 5 262 | 9 509 |
| Övriga intäkter | 1 200 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Brutto | 1 040 632 | 1 031 255 |
| Övriga vakanser hyresförluster | 0 | -350 |
| Summa nettoomsättning | <u>1 040 632</u> | <u>1 030 905</u> |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019-07-01 <u>-2020-06-30</u> | 2018-07-01 <u>-2019-06-30</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 74 785 | 74 428 |
| Reparationer, löpande underhåll | 100 411 | 95 536 |
| Elavgifter | 21 403 | 21 560 |
| Uppvärmning | 193 282 | 196 055 |
| Vatten och avlopp | 32 927 | 28 964 |
| Renhållning | 29 766 | 25 764 |
| Försäkringar | 22 191 | 20 579 |
| Kabel-TV/Internet | 76 804 | 72 478 |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 21 307 | 21 072 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa driftskostnader | <u>572 876</u> | <u>556 436</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-07-01 <u>-2020-06-30</u> | 2018-07-01 <u>-2019-06-30</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Övriga hyreskostnader | 899 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 1 114 |
| Kontorsmaterial | 40 | 69 |
| Kommunikation | 8 208 | 7 362 |
| Föreningsmöten | 7 150 | 7 147 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 27 553 | 27 068 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 001 | 8 991 |
| Konsultarvoden | 0 | 11 875 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 1 607 | 1 607 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa övriga externa kostnader | <u>46 458</u> | <u>65 233</u> |

Not 6 Finansiella intäkter

| | 2019-07-01 <u>-2020-06-30</u> | 2018-07-01 <u>-2019-06-30</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Räntentäkt klientmedel i SHB | 2 085 | 3 064 |
| Övriga ränteutäkter | 22 | 2 |
| Utdelning MBF | 16 150 | 15 798 |
| Summa finansiella intäkter | <u>18 257</u> | <u>18 864</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

| | <u>2020-06-30</u> | <u>2019-06-30</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 764 891 | 14 714 891 |
| Inköp/Aktiveringar (tak/fiber) | 1 024 788 | 50 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 789 679 | 14 764 891 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 961 360 | -2 647 394 |
| Årets avskrivningar | -248 833 | -313 966 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 210 193 | -2 961 360 |
| Utgående planenligt värde | <u>12 579 486</u> | <u>11 803 531</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 623 000 | 3 623 000 |
| Utgående planenligt värde | 3 623 000 | 3 623 000 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>16 202 486</u> | <u>15 426 531</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 13 009 000 | 13 009 000 |
| Taxeringsvärde mark | 6 400 000 | 6 400 000 |
| | <u>19 409 000</u> | <u>19 409 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 19 000 000 | 19 000 000 |
| Lokaler | 409 000 | 409 000 |
| | <u>19 409 000</u> | <u>19 409 000</u> |

Not 8 Övriga fordringar

| | <u>2020-06-30</u> | <u>2019-06-30</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Skattefordringar | 6 303 | 6 538 |
| Övriga fordringar (Mälarenergi - försäljning av el) | 804 | 1 299 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>7 107</u> | <u>7 837</u> |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Swedbank Hypotek | 1,29 | 2021-09-24 | 2 934 950 |
| Swedbank Hypotek | 1,42 | 2025-01-24 | 1 638 519 |
| Swedbank Hypotek | 1,731 | 90-dgr rörligt | 1 500 000 |
| Summa: | | | 6 073 469 |
| Avgår kortfristig del | | | -30 364 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 6 043 105 |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år | | | 5 921 649 |

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <u>2020-06-30</u> | <u>2019-06-30</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>15 000 000</u> | <u>15 000 000</u> |

Eventalförpliktelser

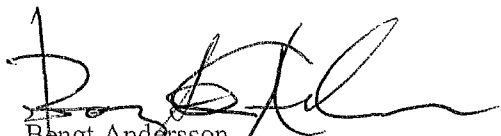
Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.


Not 11 Övriga skulder

| | <u>2020-06-30</u> | <u>2019-06-30</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| Moms | 5 681 | 4 778 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>5 681</u> | <u>4 778</u> |

Västerås 2020-09-21


Bengt Andersson
Ordförande

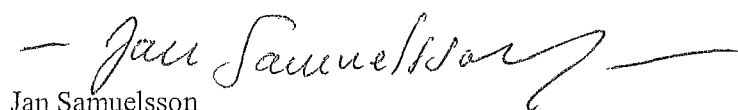

Christer Palmgren
Ledamot


Håkan Olofsson
Ledamot


Svante Horneman
Ledamot


Gunilla Mungsgård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-09-23


Jan Samuelsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalla 4
Organisationsnummer 716454-6868

Jag har granskat

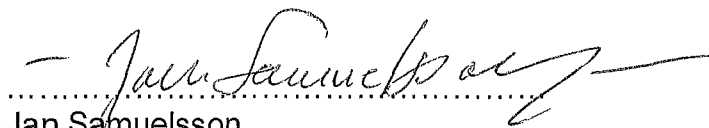
- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019/2020.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Västerås 2020 - 09-23



Jan Samuelsson
Av stämman vald revisor