

2020-03-30

Eva Melander
Telefon: 0606008070
E-post: Eva.Melander@sbc.se

Brf Kärnträdgården i Åby
Michael Lindberg
Luddbacken 10
616 33 ÅBY

Årsredovisning 2019

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2019. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum, tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med. Var vänlig meddela mig om ni vill ha den med i materialet som trycks till era medlemmar, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska han/hon skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta vill jag få tillbaka kallelse, årsredovisning i original, eventuella motioner med svar och budget samt revisionsberättelsen för upptryckning till föreningens medlemmar.

Jag behöver få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen (samt eventuella motioner och budget) senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna trycka upp årsredovisningarna inkl. kallelse i tid. Observera att årsredovisningen trycks svart/vit med ett omslag i färg.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Eva Melander
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kärnträdgården i Åby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bråvalla Samfällighetsförening. Föreningens andel är 31 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, belysning, lekpark och övriga gemensamhetsytor.

Styrelsen

Maria Hansare Wallin	Ledamot
Michael Lindberg	Ledamot
Mikael Wilhelmsson	Ledamot
Cristoffer Wittskog	Ledamot

Robert Hultgren Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robert Hultgren, Michael Lindberg och Cristoffer Wittskog.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rolf Svensson

Ordinarie Extern

Redovisningsbyrå Rolf Svensson AB

Valberedning

Mats Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bråvalla 4:4	2009	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, golvvärme och vattenradiatorer..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 18 småhus.

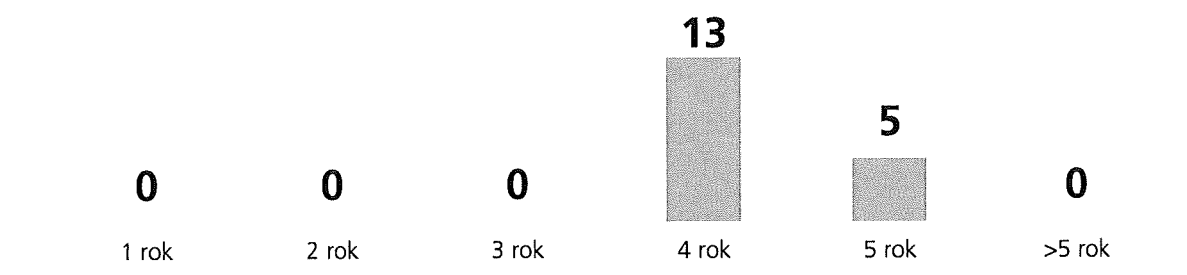
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 920 m², varav 1 920 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av 3 st huskroppar	2017	
Byte av förrådsdörrar Lb 1,3, 5, 7, 9 och 11	2016	
Målning av 6st huskroppar	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av förrådsdörrar	2020	Skjuts eventuellt upp efter kontroll som sker våren 2020
Målning av altandörrar och runt fönster	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

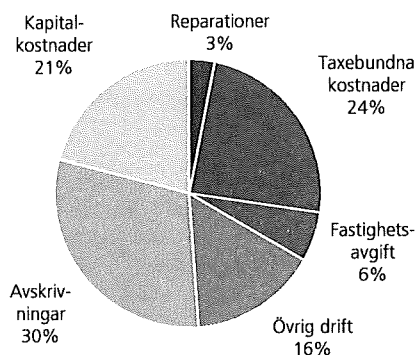
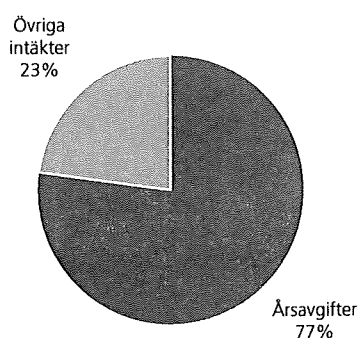
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal värmeanläggning	E.ON
Kollektivt tv-avtal	Telia

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	713 783	787 896
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 296 540	1 247 440
Ökning av kortfristiga skulder	6 329	22 309
	1 302 869	1 269 749
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	597 288	602 867
Finansiella kostnader	255 042	315 935
Ökning av kortfristiga fordringar	9 348	21 393
Minskning av långfristiga skulder	303 668	403 668
	1 165 346	1 343 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	851 306	713 783
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	137 523	-74 114

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521	511	508	499
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 037	8 195	8 405	8 301
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	4	4
Värmekostnad/m ² totalyta	110	111	106	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	40	39	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	165	167	202
Soliditet (%)	62	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	76	-41	-466	-137
Nettoomsättning (tkr)	1 297	1 241	1 248	1 197

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 920 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 430 000	0	0	26 430 000
Fond för yttre underhåll	867 124	412 194	0	454 930
S:a bundet eget kapital	27 297 124	412 194	0	26 884 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 123 977	-412 194	-41 032	-1 670 751
Årets resultat	76 051	76 051	41 032	-41 032
S:a ansamlad förlust	-2 047 926	-336 143	0	-1 711 783
S:a eget kapital	25 249 198	76 051	0	25 173 147

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	76 051
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 711 783
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-412 194
summa balanserat resultat	-2 047 926

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 047 926
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 296 540	1 241 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 377
Summa rörelseintäkter		1 296 540	1 247 440
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-497 237	-484 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 949	-87 961
Personalkostnader	Not 6	-30 102	-30 669
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-368 159	-369 670
Summa rörelsekostnader		-965 447	-972 537
RÖRELSERESULTAT		331 093	274 903
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 042	-315 935
Summa finansiella poster		-255 042	-315 935
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 051	-41 032
ÅRETS RESULTAT		76 051	-41 032

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 063 030	40 431 189
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 063 030	40 431 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 063 030	40 431 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 224	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	943 558	804 911
Summa kortfristiga fordringar		951 782	804 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		951 782	804 911
SUMMA TILLGÅNGAR		41 014 812	41 236 100

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 430 000	26 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	867 124	454 930
Summa bundet eget kapital		27 297 124	26 884 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 123 977	-1 670 751
Årets resultat		76 051	-41 032
Summa fritt eget kapital		-2 047 926	-1 711 783
SUMMA EGET KAPITAL		25 249 198	25 173 147
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 322 166	11 114 500
Summa långfristiga skulder		5 322 166	11 114 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 108 834	4 620 168
Leverantörsskulder		32 767	34 635
Skatteskulder		142 740	139 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	159 107	154 168
Summa kortfristiga skulder		10 443 448	4 948 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 014 812	41 236 100

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 000 657	981 037
Vatten-/värmeintäkter	295 884	260 063
Öresutjämning	-1	-37
	1 296 540	1 241 063

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	6 377
	0	6 377

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	54 000	48 204
	Garage	0	6 738
		54 000	54 942
	Reparationer		
	VVS	38 813	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 701
	Ventilation	0	24 083
		38 813	27 784
	Taxebundna kostnader		
	El	9 786	8 755
	Värme	210 374	212 831
	Vatten	75 655	77 025
		295 815	298 611
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 177	32 592
		36 177	32 592
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 432	70 308
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	497 237	484 237

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	2 452
	Tele- och datakommunikation	18 017	17 986
	Revisionsarvode extern revisor	8 845	8 588
	Föreningskostnader	1 240	888
	Fritids- och trivselkostnader	0	450
	Förvaltningsarvode	34 904	33 839
	Administration	2 040	1 850
	Korttidsinventarier	0	17 698
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		69 949	87 961

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 249	22 750
	Löner	0	996
	Sociala kostnader	6 853	6 923
		30 102	30 669

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	366 173	366 173
	Markinventarier	1 986	1 986
	Inventarier	0	1 511
		368 159	369 670
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 404 862	42 404 862
	Utgående anskaffningsvärde	42 404 862	42 404 862
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 973 673	-1 605 513
	Årets avskrivningar enligt plan	-368 159	-368 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 341 832	-1 973 673
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 063 030	40 431 189
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 780 000	18 780 000
	Taxeringsvärde mark	7 650 000	7 650 000
		26 430 000	26 430 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 430 000	26 430 000
		26 430 000	26 430 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 625	30 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 625	30 625
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 625	-29 114
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 511
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 625	-30 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	92 252	91 128
	Klientmedel hos SBC	851 306	713 783
		943 558	804 911

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	454 930	442 736
	Reservering enligt stadgar	412 194	412 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-400 000
	Vid årets slut	867 124	454 930

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,440 %	586 500	592 500	2024-07-30
	Handelsbanken	1,420 %	1 865 000	1 865 000	2023-12-30
	Handelsbanken	1,600 %	1 865 000	1 865 000	2020-01-07
	Handelsbanken	1,540 %	1 809 044	1 827 696	2020-12-01
	Handelsbanken	2,150 %	2 909 172	2 954 172	2020-12-30
	Handelsbanken	1,540 %	3 299 618	3 333 634	2020-12-01
	Handelsbanken	1,330 %	3 096 666	3 296 666	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		15 431 000	15 734 668	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 108 834	-4 620 168	
			5 322 166	11 114 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 905 920 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

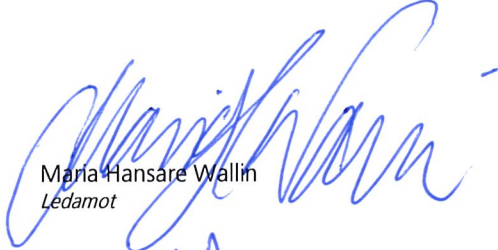
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 200 000	16 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	23 250	22 750
	Sociala avgifter	7 305	7 148
	Ränta	22 910	18 628
	Avgifter och hyror	105 642	105 642
		159 107	154 168

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2020



Maria Hansare Wallin
Ledamot



Michael Lindberg
Ledamot



Mikael Wilhelmsson
Ledamot



Cristoffer Wittskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Rolf Svensson
Extern revisor