



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kålgården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2006-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Johan Erik Persson Tingström	Ordförande
Sara-Lotta Lovisa Cedervall	Ledamot
Karin Elisabet Franssohn	Ledamot
John Fredrik Kjellberg	Ledamot
Emma Karolina Runegård	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Ehrenpohl	Ordinarie Extern	RSM Göteborg
------------------	------------------	--------------

Valberedning

Annelie Permer
Sara Sjödal Callersten

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGLADUGÅRD 80:8	2002	Göteborg
KUNGLADUGÅRD 80:7	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

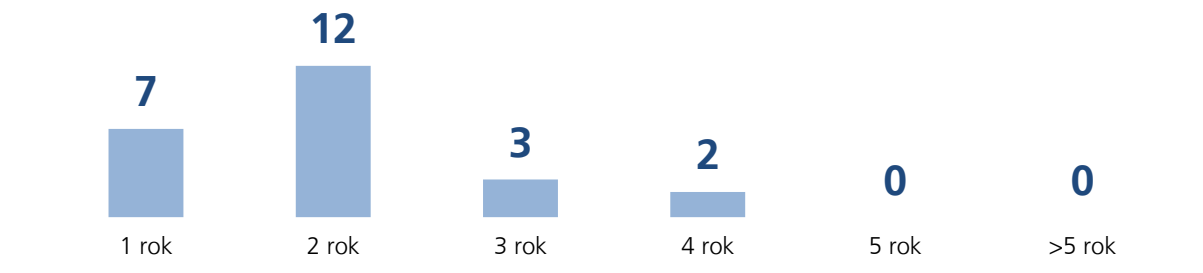
Fastigheterna bebyggdes 1930 - 1933 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 574 m², varav 1 574 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fasad	2020	Inhab
Byte av äldre tak	2020	Tm-Bygg
När huset målades om förra gången byttes panelen på vissa ställen. Där har en snickare justerat fönsterblecken så det inte ska regna in.	2020	
Byt av kodlås Kålgårdsgatan 6	2019	
Energideklaration	2019	ACC Byggkonsulter
Målning av ytterfönster ev byte av ytterfönster	2018	20 st 2018 + källarfönster
Inköp av tvättmaskin	2018	
Komplettering av reliningsarbetet, spolning av rör ut från tvättstugan.	2018	
Besiktigtat taket åtgärdat akuta brister på plåtarbeten och pannor.	2017	
Målning och renovering av ytterfönster	2017	20 fönster
Relining av huvudledning och stammar i plattan	2017	båda fastigheterna
Gjutning av brunn utanför cykelrummet	2017	
Reparation av brunnar	2017 - 2018	utanför Kålgårdsgatan 5 och 6.
Rensat hängrännor	2017	
Skadedjursbekämpning	2016	Silverfiskar
Filmning och spolning av avloppsrör i båda fastigheterna	2016	Förberedelsearbete inför relining
Målning av ytterfönster	2016	40 fönster
OVK åtgärd vindsventilation genom taket	2016	Kålgårdsgatan 6, Ståthållaregatan 7A
2 dörrstängare	2016	7a baksidan, 7b
Bytt kodlås Kålgårdsgatan 5	2016	Dörrstängare 7c
OVK av 10 lägenheter i behov av åtgärder	2015	Ej åtgärdat. Svårt att få hantverkare.
Putsning av fasad nedre del	2014 - 2015	putsning klar målning återstår
Fiberbroadband installerades	2014	Bredbandsbolaget
Byte till inbrottssäker dörr till källare vid 7B samt till brandklassade dörrar i två trapphus ner till källare	2014	
Förtydligande av sophantering i sophus och till hyresgäster	2014	Anslag i sophus och trappuppgångar och till hyresgäster
Förtydligande av sophantering i sophus och till hyresgäster	2014	Anslag i sophus och trappuppgångar och till hyresgäster
Brandskyddet sågs över	2014	installation av brandvarnare i trapphus
Renovering av ytterport, Ståthållaregatan 7 B-C	2013	Slipning och målning av port.
Ventilationskontroll (OVK)	2013 - 2014	Påtalade brister ska åtgärdas.
Brandrond	2013 - 2014	Åtgärdat.
Målning av undertak samt av två fönster, Kålgården 5	2013	
Trapphusrenovering	2012	Samtliga trapphus i föreningen är ommålade, nya mattor är lagda och ny takbelysning är uppsatt.
lordningsställande av underminerat område	2012	Problem med ett underminerat område vid Kålgårdsgatan ut mot Ståthållaregatan. Åtgärdat av Svensk Markservice som schaktat ur ner till avloppsrör, filmat för att säkerställa att inga fler brott fanns på ledningen samt reparerat brott på rör och återställt marken.

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Renovering av tvättstugor	2011	Målning, uppfräschning, nya och fler maskiner installerades.
Statusbesiktning av fastigheterna	2011	Statusbesiktning gjordes av SBC inför framtagande av underhållsplan.
Stamspolning	2011	Spolning av stammarna gjordes från kök och badrum för att kartlägga eventuella stopp.
Upphandling av trädgårdsskötsel	2011 - 2012	Upphandling av trädgårdsskötsel.
Upphandling av entreprenör för trapphusrenovering	2011 - 2012	Uppfräschning och förbättring av samtliga trapphus.
Borrning av ventilationshål i källaren på Ståthållaregatan och Kålgårdsgatan	2010	I samband med fuktkontroll av källare 2008 bestämdes det att ventilationshål skulle göras i väggen in mot källarutrymmena. Någon typ av fläkt kommer att installeras.
Servisförstärkning	2010	Ny kabel in i huset för att den gamla kabeln hade för dålig kapacitet. Ny huvudströmbrytare har installerats.
Renovering av föreningens samtliga gårdar	2009 - 2011	Upphandling av trädgårdsarkitekt och markentreprenör. Besiktning av referensobjekt. Besök hos leverantörer för val av material. Små justeringar återstår och skall vara klart senast 15 maj.
Flytt av elcentral, Kålgårdsgatan 5	2009	Flytt av central från lägenhet till gemensam källare. Upphandling av leverantör.
Fuktkontroll källare	2008	För att bedöma huruvida dränering behövdes inför den kommande gårdsrenoveringen
Cylinderbyte ytterdörrar	2007	En nyckel till alla uppgångar, källare och vind
Galler på skorsten och stuprör	2007	Förhindra grenar och löv i kanalerna
Installation av belysning på vind och källare	2007	Saknades i anslutning till vissa förråd
Soprum på gården	2007	För att förhindra illegal dumpning av hushållsavfall från intilliggande fastigheter
Omläggning av tak	2006	Omlagt på kålgårdsgatan 5 och 6
Extra ventilationskontroll	2006	Rensning av ventilationskanaler.
Nytt brunnrör Kålgårdsgatan 6	2005 - 2006	Markbeläggning rasade samman
Omputsning av fasad	2005	Delvis ny fasadbekl. ommålning och reparation av puts, samt fönster.
Ventilationskontroll (OVK)	2004 - 2013	Påtalade brister är åtgärdade
Badrumsrenovering	2004	Samtliga lägenheter i föreningen
Rörstambyte		Delvis mitten av 80-talet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetsskötsel	Pelle Ekblad Fastighetsskötsel AB

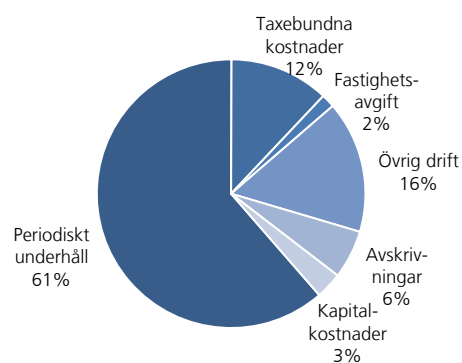
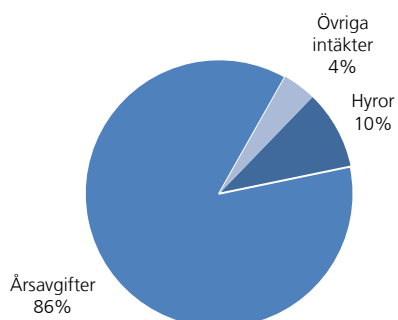
Föreningens ekonomi

Vi gör en likviditetsbudget ett år framåt där vi har en amorteringsplan flera år framåt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 376 497	936 298
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 128 329	1 127 583
Finansiella intäkter	23	17
Ökning av kortfristiga skulder	10 937	22 601
	1 139 289	1 150 201
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 933 457	643 782
Finansiella kostnader	66 975	65 688
Ökning av kortfristiga fordringar	956	532
	2 001 388	710 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	514 398	1 376 497
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-862 099	440 199

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hela fasaden har målats om och det gamla taket utbytt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	643	641	619
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 037	1 037	1 034	997
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 798	4 798	4 798	4 798
Elkostnad/m ² totalyta	10	12	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	90	92	100	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	43	41	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	42	26	18
Soliditet (%)	55	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-996	294	-161	-88
Nettoomsättning (tkr)	1 128	1 128	1 123	1 086

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 574 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	9 835 378	0	0	9 835 378
Upplåtelseavgifter	605 009	0	0	605 009
Fond för yttre underhåll	207 011	109 800	-12 589	109 800
S:a bundet eget kapital	10 647 398	109 800	-12 589	10 550 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-506 924	-109 800	306 993	-704 117
Årets resultat	-995 806	-995 806	-294 404	294 404
S:a ansamlad förlust	-1 502 730	-1 105 606	12 589	-409 713
S:a eget kapital	9 144 668	-995 806	0	10 140 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-995 806
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-397 124
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 800
summa balanserat resultat	-1 502 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	207 011
att i ny räkning överförs	-1 295 719

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 128 329	1 127 583
Summa rörelseintäkter		1 128 329	1 127 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 787 361	-493 705
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 386	-84 366
Personalkostnader	Not 5	-65 710	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-123 726	-123 726
Summa rörelsekostnader		-2 057 183	-767 508
RÖRELSERESULTAT		-928 854	360 075
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 975	-65 688
Summa finansiella poster		-66 952	-65 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-995 806	294 404
ÅRETS RESULTAT		-995 806	294 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	16 111 721	16 235 447
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 111 721	16 235 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 114 521	16 238 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	545 206	1 406 346
Summa kortfristiga fordringar		545 206	1 406 350
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 500	4 500
Summa kassa och bank		4 500	4 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		549 707	1 410 850
SUMMA TILLGÅNGAR		16 664 227	17 649 097

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 440 387	10 440 387
Fond för yttre underhåll	Not 11	207 011	109 800
Summa bundet eget kapital		10 647 398	10 550 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-506 924	-704 117
Årets resultat		-995 806	294 404
Summa fritt eget kapital		-1 502 730	-409 713
SUMMA EGET KAPITAL		9 144 668	10 140 474
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	7 274 483
Summa långfristiga skulder		0	7 274 483
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 274 483	0
Leverantörsskulder		46 945	31 143
Skatteskulder		67 344	65 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	130 788	137 861
Summa kortfristiga skulder		7 519 560	234 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 664 227	17 649 097

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	143 år	143 år
Soprum/sophus	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	975 234	975 234
Hyror bostäder	60 154	60 154
Hyror antennplats	47 453	46 701
Bredbandsintäkter	45 540	45 540
Öresutjämning	-52	-46
	1 128 329	1 127 583

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 336	54 211
	Fastighetsskötsel beställning	1 025	787
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 835	3 750
	Snöröjning/sandning	0	5 125
	Gård	1 728	0
	Förbrukningsmateriel	3 514	4 580
	Fordon	919	1 573
		75 356	70 026
	Reparationer		
	Lås	0	2 554
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 875
	Elinstallationer	0	4 197
	Fönster	0	400
		0	12 026
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	18 100	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	12 589
	Tak	754 150	0
	Fasad	534 195	0
		1 306 445	12 589
	Taxebundna kostnader		
	El	16 345	18 532
	Värme	141 454	145 374
	Vatten	73 870	67 682
	Sophämtning/renhållning	22 713	21 521
		254 382	253 109
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 283	30 120
	Kabel-TV	38 059	37 247
	Bredband	45 540	45 540
		116 882	112 907
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 296	33 048
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 787 361	493 705
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 125	15 000
	Föreningskostnader	438	594
	Fritids- och trivselkostnader	702	1 310
	Förvaltningsarvode	49 400	48 640
	Administration	1 342	1 702
	Konsultarvode	3 750	12 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		80 386	84 366

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	15 710
		65 710	65 710
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	96 992	96 992
	Förbättringar	1 894	1 894
	Markanläggning	24 840	24 840
		123 726	123 726
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 046 218	18 046 218
	Utgående anskaffningsvärde	18 046 218	18 046 218
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 810 771	-1 687 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 726	-123 726
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 934 497	-1 810 771
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 111 721	16 235 447
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 619 723	3 619 723
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
		36 600 000	36 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 600 000	36 600 000
		36 600 000	36 600 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 528	124 528
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	124 528	124 528
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-124 528	-124 528
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-124 528	-124 528
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	35 309	34 349
	Klientmedel hos SBC	509 897	1 371 997
		545 206	1 406 346

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	109 800	77 400
	Reservering enligt stadgar	109 800	109 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 589	-77 400
	Vid årets slut	207 011	109 800

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,770 %	7 274 483	7 274 483	2021-03-18
Summa skulder till kreditinstitut		7 274 483	7 274 483	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 274 483	0	
		0	7 274 483	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 274 483 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 200 000	8 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	1 992	2 744
Avgifter och hyror	128 796	122 004
Upplupna kostnader	0	13 113
	130 788	137 861

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har inte några större underhållsarbeten planerade. Det stora arbetet är gjort.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021



Johan Erik Persson Tingström
Ordförande



Sara-Lotta Lovisa Cedervall
Ledamot



Karin Elisabet Franssohn
Ledamot



John Fredrik Kjellberg
Ledamot



Emma Karolina Runggård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021



Henrik Ehrenpohl
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557446378410

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2021-05-05 22:34:49 CEST (+0200) av Henrik

Ehrenpohl (HE)

Färdigställt 2021-05-07 08:55:56 CEST (+0200)

Signerande parter

Henrik Ehrenpohl (HE)

RSM

henrik.ehrenpohl@rsm.se

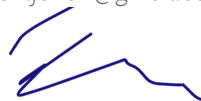
+46735106241



Signerade 2021-05-07 08:55:56 CEST (+0200)

Johan Persson (JP)

perzzon.johan@gmail.com



Signerade 2021-05-06 14:22:48 CEST (+0200)

Karin Franssohn (KF)

karin_franssohn@hotmail.com



Signerade 2021-05-06 07:49:15 CEST (+0200)

Emma Runegård (ER)

emmarunegard@gmail.com



Signerade 2021-05-06 09:06:49 CEST (+0200)

Fredrik Kjellberg (FK)

fredrik.kjellberg@yahoo.com



Signerade 2021-05-06 07:28:29 CEST (+0200)

Sara-Lotta Cedervall (SC)

saralotta@fddivision.com



Signerade 2021-05-06 07:16:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt



Verifikat

Transaktion 09222115557446378410

på: <https://scribe.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kålgården
Org.nr. 769608-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kålgården för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kålgården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den


Henrik Ehrenpohl
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557446459108

Dokument

Revisionsberättelse 2020

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2021-05-07 09:02:01 CEST (+0200) av Henrik
Ehrenpohl (HE)*

Färdigställt 2021-05-07 09:04:45 CEST (+0200)

Signerande parter

Henrik Ehrenpohl (HE)

RSM

henrik.ehrenpohl@rsm.se

+46735106241



Signerade 2021-05-07 09:04:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	975 000	975 234	975 000
Hyror bostäder	60 000	60 154	60 000
Hyror antennplats	47 000	47 453	44 000
Bredbandsintäkter	45 000	45 540	45 000
Öresutjämning	0	-52	0
	1 127 000	1 128 329	1 124 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 000	-57 336	-58 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 025	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-10 835	0
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-1 000	-1 728	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 514	-4 000
Fordon	0	-919	0
	-73 000	-75 356	-72 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-12 000	0	-27 000
	-12 000	0	-27 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-500 000
Tvättstuga	0	-18 100	0
Tak	0	-754 150	-700 000
Fasad	0	-534 195	0
	0	-1 306 445	-1 200 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-16 345	-25 000
Värme	-152 000	-141 454	-165 000
Vatten	-68 000	-73 870	-65 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-22 713	-21 000
	-263 000	-254 382	-276 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-33 283	-31 000
Kabel-TV	-39 000	-38 059	-38 000
Bredband	-48 000	-45 540	-48 000
	-119 000	-116 882	-117 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-34 296	-33 069
	-34 000	-34 296	-33 069
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-919	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-19 125	-15 500
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-702	-4 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-49 400	-50 000
Administration	-2 000	-1 342	-2 000
Konsultarvode	0	-3 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	-78 000	-80 386	-77 500

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 710	-16 000
	-67 000	-65 710	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-97 000	-96 992	-97 000
Förbättringar	-2 000	-1 894	-2 000
Markanläggning	-25 000	-24 840	-25 000
	-124 000	-123 726	-124 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-770 000	-2 057 183	-1 993 569
RÖRELSERESULTAT	357 000	-928 854	-869 569
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-63 000	-66 975	-62 000
	-63 000	-66 952	-62 000
RESULTAT	294 000	-995 806	-931 569

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se