



Årsredovisning 2019

Brf Källängen 32
Org. 716421-0499

NE AM SB
CE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010 – 175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

ME MM
L SB JA

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Järven 1 i Lidingö kommun förvärvades 2006-11-30.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Källängsvägen 32. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 920 kvm, varav 2 897 kvm utgör lägenhetsyta och 11 kvm lokalyta. I föreningen finns 17 parkeringsplatser och 7 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser etc.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
8 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har två uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny entrédörr och renovering av entré	2018
Installation av bergvärme	2017
Renovering av fönster	2017
Radonmätning	2016
Byte av trapphusbelysning	2015
Renovering av ventilation	2014
Hissrenovering	2013
Ny stenläggning utanför entré	2013
Renovering av trapphus	2011
Säkerhetsdörrar	2011
Målning av väggar och tak	2011
Polering av golv	2011
Fasadrenovering	2010
Renovering av fläktar	2009
Nya maskiner till tvättstugan	2009
Stambyte	2008

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med BK Kraft AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-10-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-12-07. Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

NE
MM
SB
LL
JK

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 42. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 41. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mårten Kihlbom	ledamot/ordf.
Magnus Engvall	ledamot/
Solveig Bergholm	ledamot
Cecilia Ljungström	ledamot
Håkan Karlsson	ledamot
Henrik Ljunggren	suppleant
Marika Åsell-Strandén	suppleant

Till **revisor** har Tomas Olsson valts.

Valberedningen består av Johanna Gest, Kerstin Salwén och Inga-Mai Axelsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Nytt gruppavtal med Com Hem som ger alla boende TV och bredband genom ett tillägg om 100 kr månaden.
- Nya vitvaror har installerats i de tre hyreslägenheterna.
- Ny obligatorisk ventilationskontroll samt energideklaration har genomförts.
- På styrelsens initiativ har man filmat avloppsrören.
- Styrelsen har arbetat fram en underhållsplan för de närmsta 20 åren för att kunna planera och på det mest kostnadseffektiva sättet prioritera kommande åtgärder.

Föreningens resultat för år 2019 är 108 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 366 Kkr. Varför resultatet är sämre 2019 beror främst på underhållskostnader samt högre räntekostnader.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Föreningen har ett positivt kassaflöde under året om 778 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade sedan 2014. Under 2019 tillkom en kostnad för bredband på avgiftsavierna på 1 200 kr/år.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Ny tvättmaskin
Nytt torkskåp
Byte av vitvaror
i hyreslägenheterna

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Relining av rören på bottenplan	2020
Omläggning tak	2021
Fasadrenovering	2021
Sophantering	2022
P-platser och laddplatser	2023

ME MM
JE SB
CL

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 370 570	5 149 010	717 501	-4 349 771	366 419	39 253 729
Avsättning till yttre fond			132 534	-132 534		
Balanseras i ny räkning				366 419	-366 419	
Årets resultat					107 994	107 994
Belopp vid årets utgång	37 370 570	5 149 010	850 035	-4 115 886	107 994	39 361 723

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 056	2 135	2 106	2 105	2 016
Resultat efter finansiella poster, Kkr	108	366	-548	-21	-20
Soliditet, %	59,4	59,4	58,7	59,0	59,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	649	649	649	649	649
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 893	9 921	10 109	10 109	10 109
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 991	13 991	13 991	13 991	13 991
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,04	0,76	0,95	2,05	2,55
Fastighetens belåningsgrad, % **	41,8	41,6	42,0	42,0	42,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 115 886
Årets resultat	<u>107 994</u>
	-4 007 892
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	156 750
I ny räkning överföres	<u>-4 164 642</u>
	-4 007 892

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

CC ME
SB

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 055 935	2 135 412
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 055 935	2 135 412
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-935 774	-872 232
Övriga externa kostnader	4	-154 786	-91 607
Personalkostnader	5	-33 512	-33 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 189	-552 113
Summa rörelsens kostnader		-1 672 261	-1 549 042
Rörelseresultat		383 673	586 370
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-275 679	-219 951
Summa finansiella poster		-275 679	-219 951
Resultat efter finansiella poster		107 994	366 419
Årets resultat		107 994	366 419

Handwritten signatures: JE, ML, SB

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 252 299	63 775 813
Inventarier, verktyg och installationer	7	85 790	110 465
Summa materiella anläggningstillgångar		63 338 089	63 886 278
Summa anläggningstillgångar		63 338 089	63 886 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 401	0
Övriga fordringar		7 680	87 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	119 553	91 275
Summa kortfristiga fordringar		132 634	178 308
Kassa och bank		2 805 230	2 027 404
Summa omsättningstillgångar		2 937 864	2 205 712
SUMMA TILLGÅNGAR		66 275 953	66 091 990

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "MM", and "SB".

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	Not	
		1 716 070
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	42 519 580	42 519 580
Yttre fond	850 035	717 501
Summa bundet eget kapital	43 369 615	43 237 081
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-4 115 886	-4 349 771
Årets resultat	107 994	366 419
Summa fritt eget kapital	-4 007 892	-3 983 352
Summa eget kapital	39 361 723	39 253 729
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	26 300 000	26 500 000
Summa långfristiga skulder	26 300 000	26 500 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	125 000	0
Leverantörsskulder	96 076	52 627
Aktuell skatteskuld	3 501	2 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 389 653	283 075
Summa kortfristiga skulder	614 230	338 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 275 953	66 091 990

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	383 673	586 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	548 189	552 113
Erlagd ränta	-275 679	-219 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	656 183	918 532
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 401	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	51 075	-22 101
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	43 449	4 082
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	107 520	-41 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	852 826	859 334
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-48 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-48 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-75 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-500 000
Förändring av likvida medel	777 826	311 334
Likvida medel vid årets början	2 027 404	1 716 070
Likvida medel vid årets slut	2 805 230	2 027 404

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature at the top right.
 - Initials "AL" and "MB" below it.
 - The letters "SB" at the bottom right.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av en långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år

Fastighetsförbättringar 50 år

Markanläggningar 20 år

Maskiner och inventarier 5-10 år

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 732 392	1 737 092
	Hyresintäkter bostäder	243 468	243 468
	Hyresintäkter lokaler	6 000	6 000
	Hyresintäkter p-platser och garage	117 450	115 400
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 544	4 552
	Övriga intäkter	-86 319	28 900
	Bredbandsanslutning	38 400	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 055 935	2 135 412

Handwritten signatures and initials:
JHE
NM
SB
CC

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	62 160	59 775
	Städ och entremattor	63 815	63 379
	Reparationer	99 388	56 473
	Underhåll	28 750	177 688
	El	152 626	133 097
	Fjärrvärme	118 022	137 887
	Vatten	62 442	48 233
	Sophämtning	50 052	51 108
	Försäkringspremier	55 293	55 099
	Fastighetsskatt/avgift	54 695	52 575
	Kabel-TV och bredband	91 064	9 478
	Övriga driftkostnader	97 467	27 441
	Summa driftkostnader	935 774	872 233

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	72 372	71 020
	Revisionsarvode	10 625	10 000
	Bankkostnader	2 403	2 357
	Övriga externa kostnader	69 386	8 230
	Summa övriga externa kostnader	154 786	91 607

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	25 500	25 500
	Sociala avgifter	8 012	7 590
	Summa personalkostnader	33 512	33 090

Handwritten signatures and initials: "JMK", "LL", "MK", "SB".

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	69 639 760	69 639 760
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 639 760	69 639 760
	Ingående avskrivningar	-5 863 948	-5 340 434
	Årets avskrivningar	-523 513	-523 514
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 387 461	-5 863 948
	Utgående redovisat värde	63 252 299	63 775 813
	Redovisat värde byggnader	37 013 574	37 533 963
	Redovisat värde markanläggningar	43 125	46 250
	Redovisat värde mark	26 195 600	26 195 600
	Summa redovisat värde	63 252 299	63 775 813
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	52 250 000	44 178 000
	varav byggnader:	27 445 000	25 227 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	273 138	225 138
	Inköp	0	48 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 138	273 137
	Ingående avskrivningar	-162 672	-134 073
	Årets avskrivningar	-24 675	-28 599
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 347	-162 672
	Utgående redovisat värde	85 791	110 465

Handwritten signatures:
JHE
C
MH
SB

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Kameral förvaltning	18 545	18 093
	Förutbet försäkringspremier	52 694	50 417
	Övr förutbet kostn o uppl int	48 314	22 765
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 553	91 275

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	400 000	0
	Amortering efter 5 år	25 900 000	26 500 000
	Summa långfristiga skulder	26 300 000	26 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-01-27	1,09		8 000 000
Stadshypotek	2020-01-02	1,09		8 500 000
Stadshypotek	2022-01-30	0,87	125 000	9 925 000
Summa			125 000	26 425 000
Avgår kortfristig del				125 000
Summa långfristiga skulder				26 300 000

CL
MK
SB

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna personalkostnader	79 509	45 997
	Upplupen räntekostnader	52 783	42 952
	Förutbetalda hyror och avgifter	165 616	134 107
	Övriga upplupna kostnader	91 745	60 019
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 653	283 075

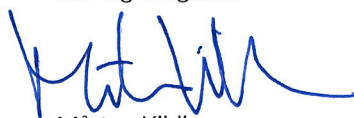
Övriga noter

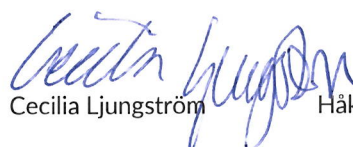
Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000
	Summa ställda säkerheter	34 000 000	34 000 000

Lidingö


Solveig Bergholm


Magnus Engsäli


Mårten Kihlbom


Cecilia Ljungström


Håkan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Ekonomihuset i Norr KB

Tomas Olsson
Revisor

Gransknings PM för BRF Källängen 32, 716421-0499 räkenskapsåret 190101-191231

Kommentarer/iakttagelser

- Granskning av siffrorna i årsredovisningen mot föregående år har skett utan anmärkning.
- Granskat förvaltningsberättelsen, kassaflödesanalysen samt tilläggsupplysningarna i årsredovisningen för 2019. Anser att årsredovisningen i sin helhet ger en rättvisande bild av BRF Källängen 32 för räkenskapsåret 2019.
- Jämfört siffror i balans-och resultaträkningen mot föregående år. Rimlighetsbedömning ok. Avstämt samtliga balansposter mot underlag utan anmärkning. Noterat att driftskostnaderna(+ 63 542 kr) samt övriga externa kostnaderna(+ 63 179 kr) ökat i jämförelse med föregående år. Detta tillsammans med ökade räntekostnader och även något lägre hyresintäkter har gjort att årets vinst landat på 107 994 kr jämfört med 366 419 kr för föregående år.
- Inga aktiveringar har gjorts under 2019.
- Noterat att den genomsnittliga skuldräntan ökat till 1,04 % för 2019 jämfört med 0,82 % för 2018 vilket har ökat räntekostnaderna med 55 728 kr.
- Del av övrigt räkenskapsmaterial för räkenskapsåret 2019 har granskats. Min bedömning är att den ekonomiska utvecklingen går att följa på ett tillförlitligt sätt utifrån företagets bokföring.
- Har inte sett något försäkringsbrev ännu så jag vore tacksam om ni kunde maila över en kopia på aktuellt försäkringsbrev.
- Är det något som hänt av väsentlighet perioden 2020-01-01 fram till idag så är jag tacksam om jag blir informerad.

Boden 2020-04-16



Revisor Tomas Olsson för
Ekonomihuset i Norr KB

