



Årsredovisning 2020

Brf Källängsmården

Org. nr 769605-9372

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Källängsmården, Källängsvägen 6, 181 43 LIDINGÖ

info@kallangsmarden.se

www.kallangsmarden.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

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, Mården 1 i Lidingö kommun förvärvades 2009-05-18.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Källängsvägen 6. Fastigheten byggdes 1957-58 och har värdeår 1969.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 177 kvm, varav 3 111 kvm utgör lägenhetsyta och 66kvm lokalyta. I föreningen finns 4 parkeringsplatser och 7 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar/garage till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
20 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 37 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 3 lokaler, varav en är uthyrd.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nya avfuktare i torkrum	2011
Säkerhetsdörrar/postboxar	2011
Bergvärmeinstallation	2011
Sensorstyrd belysning	2010
Stambyte/Badroomsrenovering	2010
Ommålning trapphus	2010
Förberedelser fasadrenovering	2016
Montering av smidesräcke runt entrén	2016
Målningsarbeten i trapphus	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2017
Fasad- och takrenovering samt fönsterbyte	2018
Renovering av tvättstuga	2019
Montering av elysator	2019
Takvärmeanläggning	2019
Målning av soprum & källargång	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-01-29. Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 51. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 1 överlåtelse och 1 upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Korend de la Torre	ledamot/ordf.
Monica Comén	ledamot
Lamara Abdualeva	ledamot
Fredrik Gålhammar	ledamot
Susanna Tengmo Nylén	ledamot
Björn Österblom	suppleant

Till **revisor** har Deloitte Revisionsbyrå valts med Jon Nilsson som huvudansvarig revisor.

Valberedningen består av Kenneth Nyhlén och Milo Wendler. Varav förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 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

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust pga avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet men den posten påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019, vilket beror på fler underhålls och renoveringskostnader belastade år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver reparationer och underhåll är fastighetsel, och den har under år 2020 minskat marginellt.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser, så har föreningen ett negativt kassaflöde. Under året har föreningen amorterat 3000Kkr samt mottagit medlemsinsatser om 2975Kkr
De senaste två åren har amorteringar om totalt 7000Kkr gjorts vilket har förbättrat föreningens skuldkvot avsevärt, föreningens skuldkvot framgår i flerårsöversikten.
I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under år 2020 varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutades det om fortsatt oförändrade årsavgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte av fläktmotor på taket	69
samt ny centralenhet	
Relining avloppsstam	337
samt stamspolningar	

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	Kostnad/Kkr.
Renovering av lokal till övernattningslägenhet	2020/2021	1 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	45 271 566	8 815 343	1 218 113	-11 071 128	-1 741 549	42 492 346
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			162 732	-162 732		
Anspråktagande ur fond för yttre underhåll			-1 000 000	1 000 000		
Balanseras i ny räkning				-1 741 549	1 741 549	
Upplåtelser	1 065 375	1 909 625				2 975 000
Årets resultat					-645 892	-645 892
Belopp vid årets utgång	46 336 941	10 724 968	380 845	-11 975 408	-645 892	44 821 454

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 060	2 059	2 088	2 139	2 128
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-646	-1 742	-6 849	74	-539
Soliditet, %	68,1	63,7	55,6	61,0	60,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättssyta, kr	615	614	614	614	614
Lån per kvm bostadsrättssyta, kr *	6 772	7 948	9 845	9 845	9 845
Insats per kvm bostadsrättssyta, kr	15 257	15 269	15 283	15 283	15 283
Genomsnittlig skuldränta, % **	0,91	1,05	0,79	1,19	1,89
Fastighetens belåningsgrad, % ***	32,5	36,8	43,6	43,2	42,7
Föreningens skuldkvot ****	9,98	11,44	13,20	12,89	12,96

* En belåning/kvm under 5000kr anses vara bra, medan en belåning/kvm över 10 000Kr ses som mycket dåligt.

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

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

**** En skuldkvot under 5 är bra, skuldkvot mellan 10-15 är dåligt och över 15 visar på en ohållbar ekonomisk situation.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-11 975 408
Årets resultat	-645 892
	-12 621 300
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	162 732
I ny räkning överföres	-12 784 032
	-12 621 300

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 059 780	2 059 330
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 059 780	2 059 330
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 591 647	-2 520 757
Övriga externa kostnader	4	-158 089	-256 928
Personalkostnader	5	-65 208	-63 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 356	-690 356
Summa rörelsens kostnader		-2 505 300	-3 531 122
Rörelseresultat		-445 520	-1 471 792
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-200 372	-269 757
Summa finansiella poster		-200 372	-269 757
Resultat efter finansiella poster		-645 892	-1 741 549
Årets resultat		-645 892	-1 741 549

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

63 311 613

64 001 969

Summa materiella anläggningstillgångar

63 311 613

64 001 969

Summa anläggningstillgångar

63 311 613

64 001 969

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

34 177

0

Övriga fordringar

28 032

28 032

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

61 324

52 497

Summa kortfristiga fordringar

123 533

80 529

Kassa och bank

2 416 086

2 651 186

Summa omsättningstillgångar

2 539 619

2 731 715

SUMMA TILLGÅNGAR

65 851 232

66 733 684

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

57 061 909

54 086 909

Yttre fond

380 845

1 218 113

Summa bundet eget kapital

57 442 754

55 305 022

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 975 408

-11 071 128

Årets resultat

-645 892

-1 741 549

Summa fritt eget kapital

-12 621 300

-12 812 677

Summa eget kapital

44 821 454

42 492 345

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

20 566 000

23 566 000

Summa långfristiga skulder

20 566 000

23 566 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

173 018

46 751

Aktuell skatteskuld

5 493

3 517

Övriga skulder

0

262 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

285 267

362 571

Summa kortfristiga skulder

463 778

675 339

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 851 232

66 733 684

Penneo dokumentnycckel: WAPYM-WPPXU-IBWLH-OGWPU-JTOW0-UB8EV

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-445 520	-1 471 792
Avskrivningar	690 356	690 356
Erlagd ränta	-200 372	-269 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 464	-1 051 193
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-34 177	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 827	-29 485
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	126 267	-189 240
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-337 828	-1 036 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 101	-2 306 474
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	2 975 000	7 345 000
Amortering långfristiga lån	-3 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	3 345 000
Förändring av likvida medel	-235 101	1 038 526
Likvida medel vid årets början	2 651 186	1 612 660
Likvida medel vid årets slut	2 416 086	2 651 186

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 oförädrade jämfört med föregående år.

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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1%	100 år
Fastighetsförbättringar	2%	50 år
Markanläggningar	5%	20år
Maskiner	20%	5år

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 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, 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	2020	2019
	Hyresintäkter bostäder	82 452	173 259
	Årsavgifter bostäder	1 865 877	1 782 470
	Hyresintäkter garge och p platser	57 600	57 400
	Hyresintäkter lokaler	18 000	10 500
	Kabel-Tv	31 416	31 298
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 434	3 468
	Övriga intäkter	1	935
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 059 780	2 059 330

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel inkl. bevakning och jour	67 203	64 707
	Städning och entrémattor	83 730	64 446
	Yttre skötsel	35 028	147 597
	Snöröjning och sandning	31 638	17 257
	Fastighetsel	321 937	387 781
	Vatten	90 615	67 336
	Sophämtning	58 623	76 947
	Kabel-tv	39 890	38 938
	Reparationer och underhåll	740 578	1 472 680
	Fastighetsförsäkring	48 944	51 311
	Fastighetsskatt / avgift	56 742	54 766
	Övriga driftkostnader	16 719	76 991
	Summa driftkostnader	1 591 647	2 520 757
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	80 267	78 124
	Revisionsarvode	20 438	26 300
	Medlemskostnader	4 938	11 192
	Konsultarvode	4 735	14 369
	IT-kostnader	816	816
	Serviceavgifter till brf organisation	5 184	5 142
	Bankkostnader	2 105	2 117
	Övriga försäljningskostnader	35 000	97 201
	Övriga externa kostnader	4 606	21 667
	Summa övriga externa kostnader	158 089	256 928
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode/lön	51 799	49 500
	Arbetsgivaravgifter	13 409	13 581
	Summa personalkostnader	65 208	63 081

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	70 281 875	70 281 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 281 875	70 281 875
	Ingående avskrivningar	-6 279 906	-5 589 550
	Årets avskrivningar	-690 356	-690 356
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 970 262	-6 279 906
	Utgående redovisat värde	63 311 613	64 001 969
	Redovisat värde byggnader	43 278 842	43 920 274
	Redovisat värde markanläggningar	721 121	770 045
	Redovisat värde mark	19 311 650	19 311 650
	Summa redovisat värde	63 311 613	64 001 969
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	54 244 000	54 244 000
	varav byggnader:	28 165 000	28 165 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	21 010	19 364
	Förutbetald avgift kabel-TV	10 103	9 972
	Förutbetald kostnad Ekonomisk förvaltning	20 483	19 676
	Övriga förutbetalda kostnader	9 728	3 485
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 324	52 497
Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering efter 5 år	20 566 000	23 566 000
	Summa långfristiga skulder	20 566 000	23 566 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	2022-08-25	0,86		5 141 500
Swedbank	2023-08-25	0,89		5 141 500
Swedbank	2024-08-23	0,93		5 141 500
Swedbank	2025-08-25	0,99		5 141 500
Summa långfristiga skulder				20 566 000

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	172 425	157 161
	Upplupna räntekostnader	1 571	6 877
	Upplupen elkostnad	38 287	32 640
	Upplupen kostnad vatten och sophämtning	39 905	27 745
	Övriga upplupna kostnader	33 079	138 148
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 267	362 571

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 566 000	27 566 000
	Summa ställda säkerheter	27 566 000	27 566 000

Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Lidingö 2021-

Peter Korend de la Torre

Monica Comén

Lamara Abdulaeva

Susanna Tengmo

Fredrik Gålhammar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deloitte AB

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER KOREND DE LA TORRE

Styrelseledamot

Serienummer: 19621117xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2021-05-05 07:29:18Z



Monica Comén

Styrelseledamot

Serienummer: 19410721xxxx

IP: 91.190.xxx.xxx

2021-05-05 07:51:43Z



Susanna Tengmo Nylén

Styrelseledamot

Serienummer: 19611110xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2021-05-05 07:55:38Z



FREDRIK GÅLHAMMAR

Styrelseledamot

Serienummer: 19760929xxxx

IP: 77.53.xxx.xxx

2021-05-05 09:38:20Z



Lamara Abdulaeva

Styrelseledamot

Serienummer: 19640922xxxx

IP: 194.22.xxx.xxx

2021-05-05 11:34:57Z



JON NILSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19840511xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-05-05 13:14:30Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>