

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Kålgården

Org nr 779500-0285

Styrelsen för Brf Kålgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas om äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-24.

Föreningens fastighet, Stadsporten 6 bebyggdes 1959-60 och är belägen i Sala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 18 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lokal är hyresrätt. Dessutom finns 12 st garage, 10 st parkeringsplatser med motorvärmare och 1 st parkeringsplats utan motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök		
12 st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 499 kvm	Total lokalyta: 228 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal	50,4	2020-04-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-12-11 bestått av:

Ordinarie	Sören Sjöberg Roy Stenhäll Charlotte Wallberg Ann Forsberg	Ordf.
Suppleanter	Nils Wretling Lars Holm	
Revisorer Ordinarie	Monica Hallsten	
Suppleant	Ulla Andersson	
Valberedning	Monica Stenhäll Lillemor Sjöberg	

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Vicevärdskapet har under året delats av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Mälardalen på entreprenad. Trappstädningen har ombesörjts av Pernillas Alltjänst i Sala AB på entreprenad.

Fastighetens tekniska status

1990/91 Hissinstallation i fastigheten.

1992/93 Genomfördes fönsterbyte.

1995/96 Genomfördes balkong/fasadrenovering.

2002/03 Genomfördes upprustning av innergård.

2006/07 Genomfördes stam- och badrumsrenovering.

2006/07 Inköp av nya maskiner i tvättstuga.

2008/09 Byte av fjärrvärmepåväxlare.

2014/15 Målningsarbeten fastighet och garageportar och byte av fläkt på vind har genomförts.

2014/15 Ombyggnad av hissar har påbörjats (ej slutfört 2015-06-30).

2015/16 Ombyggnad av hissar har slutförts under året, inkl. montering av ny dörrstängare på korgtak.

2015/16 Målning av 2 st trapphus har genomförts.

2015/16 Upprustning av hyreslokal 501 har genomförts.

2016/17 Har omläggning av yttertak genomförts.

2017/18 Har fönsterbyte genomförts.

2018/19 Har byte av stamventiler, byte av termostatterventiler och termostater genomförts.

2018/19 Har justering av luftflöden i samtliga lägenheter genomförts.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013/2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018/2019.

OVK besiktning har skett 2018/2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 121 129 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.
Reparationerna har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 27 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift för lgh inkl bränsleavgift per 2019-06-30 uppgår till 605 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 162	1 140	1 121	1 106
Resultat efter finansiella poster (tkr)	176	-772	-627	-452
Soliditet (%)	-15	-20	2	18
Kassalikviditet (%)	505	361	357	470
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	370	270	170	425
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	605	605	590	590
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 671	2 728	2 442	2 154

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	196 100		270 086	-399 628	-771 704	-705 146
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-771 704	771 704	
Årets resultat					176 148	176 148
Belopp vid årets utgång	196 100		370 086	-1 271 333	176 148	-528 999

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 271 333
årets vinst	176 148
	-1 095 185

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 195 185
	-1 095 185

Föreningens balanserade underskott beror på att omläggning av yttertak och fönsterbyte genomförts till en kostnad av 2 290 957 kronor, vilket har kostnadsförts i bokslut per 2017-06-30 respektive 2018-06-30, i enlighet med K2 regelverket.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 162 432	1 140 191
Summa rörelseintäkter		1 162 432	1 140 191
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-691 176	-1 629 187
Övriga externa kostnader	5	-66 117	-57 758
Personalkostnader	6	-22 682	-23 592
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 653	-139 653
Summa rörelsekostnader		-919 627	-1 850 190
Rörelseresultat		242 805	-709 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 657	-61 700
Summa finansiella poster		-66 657	-61 705
Resultat efter finansiella poster		176 148	-771 704
Resultat före skatt		176 148	-771 704
Årets resultat		176 148	-771 704

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 364 395	2 504 048
Summa materiella anläggningstillgångar		2 364 395	2 504 048
Summa anläggningstillgångar		2 364 395	2 504 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 223 548	1 044 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 141	30 232
Summa kortfristiga fordringar		1 254 689	1 074 926
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 165	25 469
Summa kassa och bank		26 165	25 469
Summa omsättningstillgångar		1 280 854	1 100 395
SUMMA TILLGÅNGAR		3 645 249	3 604 443

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		196 100	196 100
Yttre reparationsfond		370 086	270 086
Summa bundet eget kapital		566 186	466 186
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 271 333	-399 628
Årets resultat		176 148	-771 704
Summa fritt eget kapital		-1 095 185	-1 171 332
Summa eget kapital		-528 999	-705 146
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 920 576	4 004 576
Summa långfristiga skulder		3 920 576	4 004 576
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	84 000	84 000
Leverantörsskulder		31 349	3 213
Skatteskulder		5 971	78 993
Övriga skulder	12	38 208	60 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	94 144	78 516
Summa kortfristiga skulder		253 672	305 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 645 249	3 604 443

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	67 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter lokaler	13 800	13 800
Hysesintäkter garage och p-platser	49 600	49 200
Hysesintäkter övriga	2 064	2 022
Årsavgifter bostäder	763 896	747 237
Årsavgifter lokaler	163 164	159 600
Rabatter årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	-4 752	-1 188
Kabel-TV / Internet	14 040	14 040
Hysesbortfall ./.	-1 800	-5 800
Debiterade avgifter värme	159 000	159 000
Debiterade avgifter el	3 420	2 280
	1 162 432	1 140 191

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	121 129	43 602
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	1 068 331
	121 129	1 111 933

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	85 412	89 992
Obligatorisk ventilationskontroll	68 024	0
Energideklarationer	15 750	0
Besiktning / Serviceavtal	11 048	10 650
Yttre skötsel / Snöröjning	1 231	23 661
Fastighetsel	33 240	25 769
Uppvärmning	195 908	219 186
Vatten	31 629	27 271
Sophämtning	25 597	25 597
Fastighetsförsäkring	37 211	36 129
Kabel-TV / Internet	24 288	22 700
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	40 709	36 299
	570 047	517 254

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	8 200	11 124
Revisionsarvode	2 500	2 500
Förvaltningsarvode	36 142	34 160
Övriga externa tjänster/kostnader	11 326	8 138
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 949	1 836
	66 117	57 758

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	2 482	3 392
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	22 682	23 592

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 301 051	5 301 051
Ingående anskaffningsvärden mark	337 000	337 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 638 051	5 638 051
Ingående avskrivningar	-3 134 003	-2 994 350
Årets avskrivningar	-139 653	-139 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 273 656	-3 134 003
Utgående redovisat värde	2 364 395	2 504 048
Taxeringsvärden byggnader	6 844 000	6 555 000
Taxeringsvärden mark	2 542 000	2 250 000
	9 386 000	8 805 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	3 976	79 683
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 219 572	965 011
	1 223 548	1 044 694

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 880	18 331
Förutbetald kabel-TV	5 808	5 719
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 453	6 182
	31 141	30 232

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	1,90	2022-07-30	91 848	151 848
Stadshypotek AB	1,54	2020-12-01	1 412 728	1 420 728
Stadshypotek AB	1,74	2021-06-01	1 520 000	1 520 000
Stadshypotek AB	1,45	2020-04-30	500 000	500 000
Stadshypotek AB	1,80	2023-03-30	480 000	496 000
			4 004 576	4 088 576
Kortfristig del av långfristig skuld			-84 000	-84 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 584 576 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 125 500	4 125 500
	4 125 500	4 125 500

Not 12 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	34 488	41 977
Källskatter	0	11 250
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	3 392
Övriga skulder	3 720	3 672
	38 208	60 291

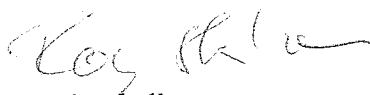
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner och arvoden	20 000	0
Upplupna sociala avgifter	2 482	0
Upplupna räntekostnader	4 597	4 792
Förskottsbetalda hyror och avgifter	67 067	73 725
	94 146	78 517

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

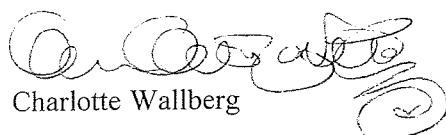
Sala 2019-10-08



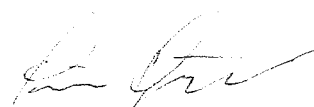
Roy Stenhäll
Ordförande



Ann Forsberg

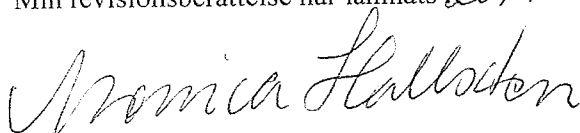


Charlotte Wallberg



Sören Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-11-20



Monica Hallsten
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kålgården
Org.nr 779500-0285

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kålgården för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Redovisningen har handhåfts av RB Fastighetsägare AB.
Detaljgranskning har utförts av pwc, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som lämnat särskild granskningsrapport däröver.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sala den 20 november 2019



Monica Hallsten
Revisor

Adress: Västra Tulegatan 8, 733 33 Sala.
Telefon 070-790 46 12