

**Brf Kapellet**  
**Org nr 716401-9460**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Markku Kemppi	Ordförande	2020
Hans Jandér	Ledamot	2020
Ann-Marie Holmgren	Ledamot	2020
Yvonne Halldin-Larsson	Ledamot	2021
Kjell Rosenqvist	Ledamot	2021
Gunilla Ljung	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, ett konstituerande efter stämman samt en extrastämma (2019-09-24) där beslut togs om fastighetsförbättringar så som byte takbeläggning, vindisolering, installation av kylaggregat och installation av solceller.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Birgit Insulander ( sammankallande), Sune Johansson och Kjell Andersson.

Föreningsstämman reserverade 23 250 kr ( 0,5 pbb ) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kapellet 7 i Strängnäs kommun. Bostadshuset innehåller 36 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök
10 st	varmgarage
9 st	parkeringsplatser
7 st	extra förråd

Nybyggnadsår 1980, värdeår 1980. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Garage, p-platser samt förråd uthyres.

Total boyta 2 899,3 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 3 bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Vad gäller skadedjur finns ett fullserviceavtal tecknat med Anticimex.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Miljöstäd i Strängnäs ombesörjer lokalvården. Björkner entreprenad ombesörjer snöröjningen. I övrigt sköts fastighetsskötseln av medlemmarna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter för bostadsrätter.
- Trädgården har genomgått en försköning och förenkling ur skötselsynpunkt
- Byte av föreningens 10 garageportar till nya med portautomatik via motor och fjärrkontroll har genomförts.
- Kontrakt har skrivits med trädgårdsfirma om årlig skötsel av våra träd och buskar
- Föreningen har fått bygglov för uppsättning av solpaneler och två kylaggregat
- En ny 10-årig underhållsplan har upprättats
- Extra föreningsstämma har hållits där beslut togs om takbyte, tilläggsisolering av våra vindar, installering av två kylaggregat samt montering av solpaneler under 2020 samt fönsterbyte år 2022

#### Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 791 468	1 791 468	1 826 292	1 880 196
Resultat efter finansiella poster	kr	176 831	355 563	278 313	291 595
Soliditet	%	25	24	21	19
Likviditet	%	572	481	368	227
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	589	589	601	620
Låneskuld per totala kvm	kr	3 105	3 105	3 146	3 146
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	110	111	110	110

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

#### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	1 037 800	0	758 795	781 672	355 563
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-71 907	71 907	
Balansering av föregående års resultat				355 563	-355 563
Årets resultat					<u>176 831</u>
Belopp vid årets utgång	1 037 800	0	1 086 888	809 143	176 831

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	809 143
Årets resultat	176 831
	<hr/>
	985 974

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	350 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-303 475
I ny räkning balanseras	939 449
	<hr/>
	985 974

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	176 831
Dispositioner	-46 525
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	130 306

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 133 412
---	-----------

Brf Kapellet 716401-9460			5(13)
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1,2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 791 468	1 791 468
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 791 468</b>	<b>1 791 468</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-904 837	-908 149
Periodiskt underhåll	5	-303 475	-71 907
Övriga externa kostnader	6	-91 434	-108 512
Arvoden och personalkostnader	7	-12 259	-12 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 415	-232 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 532 420</b>	<b>-1 333 613</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>259 048</b>	<b>457 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	31 483	25 492
Räntekostnader		-113 700	-127 784
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 217</b>	<b>-102 292</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>176 831</b>	<b>355 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>176 831</b>	<b>355 563</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		176 831	355 563
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		303 475	71 907
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-350 000	-400 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>130 306</b>	<b>27 470</b>

Brf Kapellet 716401-9460			6(13)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1,2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 336 290	10 553 511
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 195	6 389
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	30 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 369 485</u>	<u>10 559 900</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 600	3 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 373 085</b>	<b>10 563 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1
Övriga fordringar	12	401	1 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 853	27 450
Klientmedel i SHB		2 052 264	1 698 597
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 103 518</u>	<u>1 727 589</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 105 518</b>	<b>1 729 589</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 478 603</b>	<b>12 293 089</b>

Brf Kapellet 716401-9460			7(13)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 037 800	1 037 800
Fond för yttre underhåll		1 086 887	758 794
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 124 687	1 796 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		809 143	781 673
Årets resultat		176 831	355 563
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		985 974	1 137 236
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 110 661</b>	<b>2 933 830</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	9 000 000	9 000 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64 781	69 893
Övriga skulder	15	3 010	3 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 151	286 048
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>367 942</b>	<b>359 259</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 478 603</b>	<b>12 293 089</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	52 år	(t.o.m. år 2065)
Fjärrvärme	30 år	(t.o.m. år 2031)
Ventilation	20 år	(t.o.m. år 2024)
Elinst. motorvärmare	10 år	(t.o.m. år 2019)
Snörasskydd	10 år	(t.o.m. år 2020)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för år 2020
- Två av våra tre lån hos Statshypotek omsätts under 2020 varav ett redan 28 februari
- Tilläggsisoleringen av vindarna under februari/mars är det första av fyra projekt som genomförs under året

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 707 228	1 707 228
Hyror parkering	77 280	77 280
Övriga hyresintäkter	6 960	6 960
Brutto	1 791 468	1 791 468
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 791 468</u></b>	<b><u>1 791 468</u></b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	74 782	79 000
Reparationer, löpande underhåll	87 809	96 498
Elavgifter	89 730	91 865
Uppvärmning	320 203	322 502
Vatten och avlopp	129 376	130 176
Renhållning	55 040	52 548
Försäkringar *	37 515	26 319
Kabel-TV / Internet	58 320	58 320
Fastighetsavgift/fastighetskatt	52 062	50 922
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>904 837</u></b>	<b><u>908 150</u></b>

\*Korrigerig 2018

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Schakt montering	66 680	0
Garageportbyte	155 125	0
Jord/växter	81 670	0
Innegård	0	71 907
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>303 475</u></b>	<b><u>71 907</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	338	0
Förbrukningsinventarier	7 671	4 171
Kontorsmaterial	1 678	0
Kommunikation	651	776
Porto	90	90
Revision	12 300	12 000
Föreningsmöten	7 702	10 619
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 150	53 270
Övriga förvaltningskostnader	6 254	14 797
Konsultarvoden	0	12 000
Medlems- och föreningsavgifter	600	789
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>91 434</u></b>	<b><u>108 512</u></b>

Brf Kapellet 10(13)  
716401-9460

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	10 500	10 600
Sociala kostnader	1 485	1 825
Kostnadsersättning	274	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>12 259</u></b>	<b><u>12 425</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 237	3 863
Övriga ränteintäkter	46	29
Utdelning MBF	25 200	21 600
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>31 483</u></b>	<b><u>25 492</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 569 609	12 569 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 569 609	12 569 609
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 131 895	-3 902 470
Årets avskrivningar	-217 221	-229 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 349 116	-4 131 895
Utgående planenligt värde	<u>8 220 493</u>	<u>8 437 714</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 115 797	2 115 797
Utgående planenligt värde	2 115 797	2 115 797
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>10 336 290</u></b>	<b><u>10 553 511</u></b>

Brf Kapellet 716401-9460		11(13)
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 049 000	21 279 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	9 400 000
	<hr/>	<hr/>
	34 449 000	30 679 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 200 000	30 400 000
Lokaler	249 000	279 000
	<hr/>	<hr/>
	34 449 000	30 679 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	151 862	151 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 862	151 862
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 473	-142 278
Årets avskrivningar	-3 194	-3 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 667	-145 473
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>3 195</u></b>	<b><u>6 389</u></b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	30 000	0
Utgående anskaffningsvärden	30 000	0
Redovisat värde	<u>30 000</u>	<u>0</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	136	136
Skattefordringar	265	1 405
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>401</u></b>	<b><u>1 541</u></b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,15	2022-02-28	3 500 000
SHYP	1,38	2020-02-28	4 200 000
SHYP	1,20	2020-08-31	1 300 000
Summa:			9 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			9 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			9 000 000

**Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	12 525 000	12 525 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 525 000</b>	<b>12 525 000</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	2 500	2 500
Sociala avgifter	510	818
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>3 010</b>	<b>3 318</b>

Strängnäs \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Markku Kemppi  
Ordförande

Ann-Marie Holmgren

Hans Jandér

Yvonne Halldin-Larsson

Kjell Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor