

Årsredovisning 2019

BRF KÅLROTEN 2 769621-1726

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-03-04.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kålroten 2 på adressen Klövervallsvägen 1 i Täby. Föreningen har 11 hyreslägenheter och 73 bostadsrätter om totalt 5 685 kvm och 1 lokal om 166 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Per Ivar Berggren

Ali Yazidi

Emma Collin Ordförande

Maria Byström

Mathias Ljung

Valberedning

Ulrika Linder och Jan Nordström.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per-Åke Bois

Auktoriserad revisor

Nexia Revision Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Helår Renovering av betongterrasser. Efter att entreprenören sa sig vara färdig med etapp ett och två gjordes en entreprenadbesiktning. Efter de brister som uppmärksammades under besiktningen gjordes ytterligare en särskild besiktning för att säkerställa att samtliga punkter var åtgärdade. Den stora frågan vid besiktningen var att terrassernas lutning inte är från fasad eller noll. Följden blir vattensamlingar på terrasserna samt att vattnet rinner mot fasaden. Det fanns även enligt besiktningsmannen en del arbeten som inte var fackmannamässigt utförda.

Kvartal 3	En ny leverantör av hemsida har upphandlats och en ny och modern hemsida har ersatt den tidigare.
Kvartal 4	Omfattande renovering av tvättstugor påbörjades enligt underhållsplanen. Den första tvättstugan slutfördes och restrerande kommer slutföras under 2020.
Kvartal 3	Enligt vår tekniska förvaltare utsattes bergvärmesystemets fläktar för onödigt högt slitage varefter ett skyddande tak byggdes. Efter flertalet omfattande vattenskador orsakade av läckande kallvattenmätare har dessa tagits bort.
Kvartal 4	Ventiler har även installerats i varje enskild lägenhet för att möjliggöra lokal avstängning. Under arbetet upptäcktes att ventilerna på huvudledningen var defekta och inte gick att stänga. Därmed byttes även dessa ut mot nya.
Kvartal 3	Föreningens samtliga parkeringsrutor målades om.
Kvartal 3	Samtliga utomhusarmaturer samt tillhörande strömställare byttes ut mot nya energieffektiva LED-armaturer.
Kvartal 3	Barnvagnsförråd inrättades efter att ett behov i området fanns.
Kvartal 4	Radonmätning av områdets lägenheter påbörjades. Slutfördes under kvartal ett 2020.
Kvartal 4	En energideklaration av fastigheten har utförts.
Kvartal 4	Lilla lokalen bredvid garaget iordningställdes för uthyrning.
Kvartal 4	Nya parkeringstillstånd för områdets parkeringar utfärdades.

Planerade underhåll

2020	En takbesiktning har gjorts för att gå igenom taken. Styrelsen planerar för eventuellt kommande arbeten utifrån vad besiktningens utlåtande. Detta har i skrivande stund ej kommit.
2020	Fällning av träd på föreningens parkering kommer utföras. Detta för att träden dels förstör asfalten samt smutsar ner bilarna.
2020	Påbörja förbättring av utemiljön i området.
2020	Tvåårsbesiktning av utfört träarbete kommer utföras under vår/sommar med förbättring där det behövs.
2020	Uppgradering av elcentraler i garage och lilla lokalen.
2020	LED-armaturer planeras att installeras längs föreningslokalens sida för att öka tryggheten. Även armaturen i gatubelysningen utanför lokalen planeras att bytas till LED.

Avtal med leverantörer

Nabo
Lamelis AB
FIR
Städbolaget Dactor tjänster AB
Alltrac markentreprenad AB
Pasel
Enex
EFS Fastighetsförvaltning

Nexia Revision

Övrig verksamhetsinformation

Under juni månad hölls en extra föreningsstämma. Resultatet blev fortsatt förtroende för styrelsen samt att en särskild granskningsman via bolagsverket tillsattes för att granska upphandlingen av terrassentreprenaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning för föreningens hyresrätter har gjorts i enlighet med rekommenderad årshöjning.

Övriga uppgifter

Inga avgiftshöjningar planeras. Ett av våra större lån har lagts om med lägre ränta som följd.

Föreningen ligger i skrivande stund i tvist med FIR Fasad och Industrirengöring AB angående terrassentreprenaden. Advokater är inkopplade som hanterar ärendet åt föreningen.

Årsbesiktning av fastigheterna 2019 med Efs genomfördes 17 oktober 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 234 214	4 175 464	4 214 873	4 183 000
Resultat efter fin. poster	-1 412 449	-376 346	-121 122	-455 000
Soliditet, %	72	72	73	73
Taxeringsvärde	111 961 000	87 782 000	87 782 000	87 782 000
Bostadsyta, kvm	5 685	5 685	5 685	5 685
Årsavgift per kvm	580	579	574	575
bostadsrättsyta, kr				

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	61 405 000	-	783 750	62 188 750
Upplåtelseavgifter	7 382 722	-	1 341 250	8 723 972
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 715 561	-376 346	-	-2 091 907
Årets resultat	-376 346	376 346	-1 412 449	-1 412 449
Eget kapital	66 695 815	0	712 551	67 408 366

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 091 907
Årets resultat	-1 412 449
Totalt	-3 504 356

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	<u>-3 504 356</u>
	-3 504 356

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 234 178	4 175 466
Rörelseintäkter		0	54 003
Summa rörelseintäkter		4 234 178	4 229 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 553 241	-2 437 617
Övriga externa kostnader	8	-963 190	-619 030
Personalkostnader	9	-156 258	-161 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-741 416	-802 316
Summa rörelsekostnader		-5 414 105	-4 020 912
Rörelseresultat		-1 179 927	208 557
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-232 545	-584 979
Summa finansiella poster		-232 522	-584 903
Resultat efter finansiella poster		-1 412 449	-376 346
Årets resultat		-1 412 449	-376 346

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	87 888 839	88 523 773
Markanläggningar	12	397 984	485 687
Maskiner och inventarier	13	12 437	31 216
Pågående projekt	14	3 697 026	2 249 786
Summa materiella anläggningstillgångar		91 996 286	91 290 462
Summa anläggningstillgångar		91 996 286	91 290 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 923	73 564
Övriga fordringar	15	41 244	239 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	164 031	87 442
Summa kortfristiga fordringar		296 198	400 052
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 319 146	512 849
Summa kassa och bank		1 319 146	512 849
Summa omsättningstillgångar		1 615 344	912 901
Summa tillgångar		93 611 629	92 203 363

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 912 722	68 787 722
Summa bundet eget kapital		70 912 722	68 787 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 091 907	-1 715 561
Årets resultat		-1 412 449	-376 346
Summa fritt eget kapital		-3 504 356	-2 091 907
Summa eget kapital		67 408 366	66 695 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 135 980	24 135 980
Summa långfristiga skulder		24 135 980	24 135 980
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 261 321	611 069
Skatteskulder		130 128	258 408
Övriga kortfristiga skulder		52 675	1 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	623 159	500 179
Summa kortfristiga skulder		2 067 283	1 371 568
Summa eget kapital och skulder		93 611 629	92 203 363

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	520 845	4 068 758
Resultat efter finansiella poster	-1 412 449	-376 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	741 416	802 315
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-671 033	425 969
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	103 854	-105 762
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	695 715	287 210
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	128 536	607 417
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 447 240	-4 855 336
Kassaflöde från investeringar	-1 447 240	-4 855 336
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 125 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 125 000	700 000
Årets kassaflöde	806 297	-3 547 919
Likvida medel vid årets slut	1 327 142	520 839

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kålroten 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund K3	200 år
Stomkomplettering medl K3	200 år
Luftbehandlingssystem	20 år
Stamledningar VA K3	50 år
Yttertak K3	40 år
Utemiljö allmänt K3	10-25 år
Inventarier	5 år
Fönster/dörrar K3	30 år
Fasad/Balkonger K3	30-35 år
Värmesystem K3	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Ingen avsättning till den yttre fonden sker då man istället har en underhållsplan

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	841 896	902 973
Hysesintäkter, lokaler	267 936	271 415
Hysesintäkter, p-platser	138 230	133 412
Årsavgifter, bostäder	2 884 593	2 845 900
Övriga intäkter	101 523	75 769
Summa	4 234 178	4 229 469

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	103 707	127 570
Fastighetsskötsel	254 877	225 830
Snöskottning	98 388	104 938
Städning	53 711	58 878
Trädgårdsarbete	89 549	0
Övrigt	58 424	37 088
Summa	658 656	554 304

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	96 551	0
Reparationer	560 760	414 553
Summa	657 311	414 553

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Terrassrenovering	31 376	0
Tvättstugor	237 600	0
Belysning	145 625	0
Övrigt	41 288	56 250
Summa	455 889	56 250

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	864 837	784 786
Sophämtning	143 836	81 103
Vatten	347 759	249 810
Summa	1 356 432	1 115 699

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	128 300	0
Fastighetsförsäkringar	87 442	81 683
Fastighetsskatt	124 212	130 128
Samfällighet	85 000	85 000
Summa	424 954	296 811

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	8 224	0
Juridiska kostnader	407 976	91 739
Kameral förvaltning	128 752	82 926
Konsultkostnader	30 000	20 557
Revisionsarvoden	58 742	42 012
Övriga förvaltningskostnader	329 496	381 796
Summa	963 190	619 030

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	30 266	35 949
Styrelsearvoden	125 992	126 000
Summa	156 258	161 949

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	224 608	581 763
Övriga räntekostnader	7 937	3 216
Summa	232 545	584 979

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 315 624	92 315 624
Årets inköp	0	0
Utrangering	0	-1 133 003
Nyanskaffningar	0	5 814 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 315 624	92 315 624
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 791 851	-3 131 341
Årets avskrivning	-634 934	-660 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 426 785	-3 791 851
Utgående restvärde enligt plan	87 888 839	88 523 773
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 089 404</i>	<i>26 089 404</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 321 000	52 113 000
Taxeringsvärde mark	48 640 000	35 669 000
Summa	111 961 000	87 782 000

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	856 851	856 851
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	856 851	856 851
Ingående ackumulerad avskrivning	-371 164	-286 461
Årets avskrivning	-87 703	-87 703
Utgående ackumulerad avskrivning	-458 867	-371 164
Utgående restvärde enligt plan	397 984	485 687

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	477 520	477 520
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>477 520</u>	<u>477 520</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-446 304	-392 201
Avskrivningar	-18 779	-54 104
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-465 083</u>	<u>-446 304</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>12 437</u></u>	<u><u>31 216</u></u>

Not 14, Pågående projekt	2019-12-31	2018-12-31
Pågående Projekt	3 697 026	2 249 786
Summa	3 697 026	2 249 786

Not 15, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	99	76
Övriga fordringar	41 145	238 970
Summa	41 244	239 046

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	25 660	0
Försäkringspremier	101 831	0
Förvaltning	32 705	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 835	87 442
Summa	164 031	87 442

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-11-11	1,00 %	3 800 000	3 800 000
Nordea Hypotek	2021-01-25	0,91 %	3 835 980	3 835 980
Nordea Hypotek	2023-11-14	0,80 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2021-11-22	0,73 %	10 500 000	10 500 000
Summa			24 135 980	24 135 980

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	64 522	0
Förutbetalda avgifter/hyror	346 379	231 214
Löner	126 000	114 188
Sociala avgifter	36 000	35 878
Utgiftsräntor	6 432	11 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 826	77 879
Summa	623 159	500 179

Not 19, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	54 000 000	54 000 000
Summa	54 000 000	54 000 000

Not 20, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Tre omfattande vattenläckor på föreningens varmvattenledningar upptäcktes och åtgärdades.

Underskrifter

Täby, 2020 - 06 - 01

Ort och datum

Per Ivar Berggren

Per Ivar Berggren

Ali Yazidi

Ali Yazidi

Emma Collin

Emma Collin
Ordförande

Maria Byström

Maria Byström

Mathias Ljung

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Nexia Revision Stockholm KB
Per-Åke Bois
Auktoriserad revisor