

Årsredovisning

Brf Kalvheden

716413-0945

Styrelsen för Brf Kalvheden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende utan begränsning i tiden och lokaler till nyttjande, samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom. Föreningen har sitt säte i Tandådalen, Sälen.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.
Marken ägs av föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2019.
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 141 bostadslägenheter, 2 lokaler och ett garage med en totalyta på 5 862 kvm fördelat enligt nedan.

2 r o k	104 st	3.224 kvm
3 r o k	36 st	2.304 kvm
1 r o k (Uthyrningslägenhet)	1 st	35 kvm
Lokal (Läkarmottagning)	1 st	264 kvm
Lokal (Snöresebostad)	1 st	35 kvm
Garage	1 st	

Läkarmottagningen, lägenhet om 1 r o k samt garaget har varit uthyrda under året. Snöresebostaden har inte varit uthyrd under året.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Gunnar Eriksson	Ordförande
Cecilia Bååth Landar	Ledamot
Tore Svensson	Ledamot
Liselotte Nöjd	Ledamot
Johan Skog	Ledamot
Kenneth Blom	Ledamot

VALBEREDNING

Valberedning har bestått av Dan Andersson, Mikael Bergsten och Carin Forssell.

REVISOR

Revisor har varit Fredrik Önnérth på revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Inga löner har betalats ut under året. Milersättning och dagtraktamente (Skatteverkets schablon ersättning för 2019) har betalats ut till styrelsen för resor till och från möten. För valberedningen utgår milersättning och dagtraktamente till årsstämman

EKONOMISK FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

FÖRSÄKRING

Fastigheterna är försäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår en lösöresförsäkring på lägenheterna.

Fastighetsbeteckning är Lima Besparingsskog 2:5. Byggnadsår 1982.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	179
Antalet tillkommande medlemmar under året:	11
Antalet avgående medlemmar under året:	16
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	174
Under året har tretton bostadsrätter överlåtitis.	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planering av underhåll har gjorts utifrån den långsiktiga underhållsplanen, besiktning är utförd av externt anlita besiktningsman samt den årliga besiktningen som styrelsen utför tillsammans med tekniska förvaltaren.

Underhåll och förbättringar har skett i enlighet med ovan nämnda plan och besiktningar. Den årliga Fastighetsbesiktningen av gemensamma utrymmen och husgrunder genomfördes tillsammans med vår tekniska förvaltare. Noterade anmärkningar har åtgärdats under sommaren och hösten eller är beställda för åtgärd.

Renovering av trapphus

Under året har ett arbete inletts med renovering av trapphusen. Vi har under 2019 färdigställt hus 14-22 och kommer fortsätta med resterande hus under 2020. Det har inneburit målning av väggar, byte av matta i trapphusen samt byte av matta i de stora lägenheternas förråd.

Målning av gavlar

Under året har gavlarna som vetter mot Röda byn målats på hus 14-22

Föreningsdag

I september arrangerades den sedvanliga städdagen då enklare underhåll och städning utfördes inför kommande vintersäsong. Dagen avslutades med korvgrillning.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	4 047	4 013	3 644	3 639
Resultat efter finansiella poster	-2 107	-160	-679	42
Soliditet %	58	67	67	69
Balansomslutning	25 676	25 489	25 706	25 970
Årsavg bostäder kr/kvm	655	655	593	593
Resultat före avskrivn.	-1 394	553	30	737

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-	Underhålls-	Balanserat	Årets
Belopp vid årets ingång	18 656 000	392 225	-1 787 635	-159 945
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-159 945	159 945
Förändring av reservfond		116 724	-116 724	
Årets resultat				-2 106 590
Belopp vid årets utgång	18 656 000	508 949	-2 064 304	-2 106 590

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-2 064 304
Årets resultat	-2 106 590
<i>Summa</i>	<i>-4 170 894</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till underhållsfond*	150 012
Balanseras i ny räkning	-4 320 906
<i>Summa</i>	<i>-4 170 894</i>

*Avsättning till underhållsfond 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 046 949	4 012 874
Övriga rörelseintäkter		156 282	226 953
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 203 231	4 239 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 098 379	-3 341 418
Övriga externa kostnader	3	-327 584	-190 142
Styrelsearvode och ersättningar		-45 741	-42 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-712 615	-712 632
Summa rörelsekostnader		-6 184 319	-4 286 540
Rörelseresultat		-1 981 088	-46 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 647	-113 320
Summa finansiella poster		-125 502	-113 232
Resultat efter finansiella poster		-2 106 590	-159 945
Resultat före skatt		-2 106 590	-159 945
Årets resultat		-2 106 590	-159 945

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 336 631	24 022 035
Inventarier och maskiner	5	40 092	67 303
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 376 723	24 089 338
Summa anläggningstillgångar		23 376 723	24 089 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		246 149	122 006
Övriga fordringar		19 997	11 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	222 323	221 795
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		488 469	355 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 810 395	1 044 833
<i>Summa kassa och bank</i>		1 810 395	1 044 833
Summa omsättningstillgångar		2 298 864	1 400 021
SUMMA TILLGÅNGAR		25 675 587	25 489 359

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 656 000	18 656 000
Fond för yttre underhåll	508 949	392 225
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>19 164 949</i>	<i>19 048 225</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 064 304	-1 787 635
Årets resultat	-2 106 590	-159 945
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 170 894</i>	<i>-1 947 580</i>
Summa eget kapital	14 994 055	17 100 645
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 9 750 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder	9 750 000	7 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	109 035	379 188
Skatteskulder	40 191	4 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 782 306	1 004 695
Summa kortfristiga skulder	931 532	1 388 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 675 587	25 489 359

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Nyinvesteringar i fastigheten 2002-2012	2	50
Fasadmålnings 2009-2011	10	10
Bastuprojekt 2014	10	10
Maskiner och inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	3 619 472	3 619 472
	Hyror tvättstuga	45 000	20 000
	Hyror lokaler	289 204	282 784
	Hysesintäkter garage	7 500	11 250
	Hyror p-platser	3 600	3 600
	Hysesintäkt lgh hus 16, NB	62 133	58 688
	Fastighetsskatt	20 040	17 080
	Summa	4 046 949	4 012 874

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inkl extra	-595 292	-620 092
	Fastighetsstädning inkl extra	-1 143	-2 275
	OVK	—	-5 894
	El	-406 151	-373 374
	Avräkning el	49 521	55 166
	Vatten och avlopp	-834 438	-834 439
	Sophämtning/renhållning	-229 333	-212 000
	Grovsopor	-17 134	—
	Kabel-tv/bredband	-306 720	-306 720
	Fastighetsförsäkring	-141 574	-137 435
	Försäkringsskador/självrisker	-82 022	—
	Försäkringsåterbäring	—	34 092
	Fastighetsavgift/skatt	-164 040	-128 680
	Reparation och underhåll	-2 367 492	-798 754
	Förbrukningsinventarier	-1 597	-7 926
	Förbrukningsmaterial	-964	-3 087
	Summa	-5 098 379	-3 341 418

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-17 500	-17 500
	Kameral förvaltning	-97 254	-94 404
	Kameral förvaltning extra	-3 375	-9 983
	Övriga kostnader, admin m.m.	-8 924	-11 922
	Föreningsomkostnader	-7 523	-6 224
	Konsultkostnader	-62 436	-3 938
	Bankkostnader	-4 096	-2 459
	Övriga externa kostnader	-1 351	-2 351
	Advokatkostnader	-61 675	-41 361
	Pantbrevskostnad	-55 000	-
	Föreningsavgifter	-8 450	-
	Summa	-327 584	-190 142

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 641 511	35 641 511
	Utgående anskaffningsvärden	35 641 511	35 641 511
	Ingående avskrivningar	-11 619 476	-10 934 072
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-685 404	-685 404
	Utgående avskrivningar	-12 304 880	-11 619 476
	Redovisat värde	23 336 631	24 022 035
	Taxeringsvärde 2019 50 004 000		
	Taxeringsvärde Byggnad 38 530 000		
	Taxeringsvärde Mark 11 474 000		

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	395 382	395 382
	Utgående anskaffningsvärden	395 382	395 382
	Ingående avskrivningar	-328 079	-300 851
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 211	-27 228
	Utgående avskrivningar	-355 290	-328 079
	Redovisat värde	40 092	67 303

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Dalarnas Försäkringsbolag	108 976	105 250
	Bredbandsbolaget	76 680	76 680
	Förutbetalda ränteutgifter	10 285	5 414
	Bostadsrätterna	0	8 450
	Frubo AB	24 507	24 126
	KAFIT AB	1 875	1 875
	Summa	222 323	221 795

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 986303 2021-09-30 1,55%	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 894534 2020-01-30 1,55%	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 886473 2020-12-01 1,69%	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 935181 2021-10-30 1,88%	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek 042608 2022-10-30 1,55%	2 750 000	–
	Summa	9 750 000	7 000 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 9 750 000

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld i föreningens balansräkning.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Skistar Fastighetsskötsel	198 431	198 431
	Reseräkning	5 759	12 060
	Dala Kraft AB	54 635	46 257
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	510 481	734 947
	Summa	782 306	1 004 695

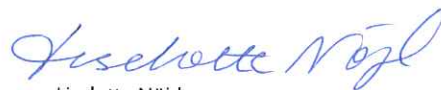
Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 750 000	8 000 000
	Summa ställda säkerheter	10 750 000	8 000 000

UNDERSKRIFTER

Tandådalen 2020-03-09



Gunnar Eriksson



Liselotte Nöjd



Tore Svensson



Cecilia Bååth Landar



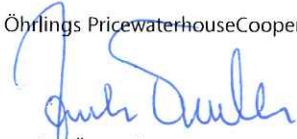
Johan Skog



Kenneth Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önnérth

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalvheden, org.nr 716413-0945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalvheden för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kalvheden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

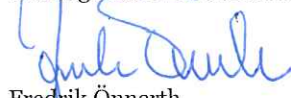
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 12 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor