

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Kalken

Org nr 779500-0301

Styrelsen för Brf Kalken 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 som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-25.

Föreningens fastighet, Kalken 7 bebyggdes 1962 och är belägen i Sala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 19 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök	
6 st 2 rum och kök	
12 st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 400,1 kvm

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, skadeförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Fastigheten är även försäkrad i Anticimex. I försäkringen ingår hussvampförsäkring TPF och självriskersförsäkring Brf TPF samt skadeförsäkring FF.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-12-13 bestått av:

Ordinarie	Lars Rajevski	Ordf.
	Jan Rajevski	
	Ulf Wallin	
	Karin Jonasson	
	Gunnar Sundstedt	

Suppleant	Karin Hjalmarsson
Revisorer	
Ordinarie	Lillemor Arvidsson
Suppleant	Vakant
Valberedning	Marta Birinyi

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

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

Under år 2012/2013 genomfördes stamreovering. (Relining)

Under år 2014/2015 genomfördes balkongreovering.

Under år 2018/2019 har fönsterbyte och lagning samt omfärgning av fasaden påbörjats.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2012/2013.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009/2010.

OVK besiktning har skett 2016/2017.

Nya brandluckor installerades 2010/2011.

PCB inventering genomfördes 2009/2010.

Radonmätning genomfördes 2011/2012, vilken ligger väl under rekommenderade värden.

Våtrumsbesiktning har genomförts 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 72 497 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 134 409 kronor.

Föreningen har tagit ett nytt lån i Stadshypotek AB på 1 300 000 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2019-01-01.

Genomsnittlig avgift per 2019-06-30 uppgår till 623 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.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	899	882	861	854
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-874	317	179	249
Soliditet (%)	26	81	77	75
Kassalikviditet (%)	246	920	651	600
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	888	788	688	588
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	623	611	599	593
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 120	198	208	222

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	92 028	16 825	787 756	632 103	316 559	1 845 271
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				316 559	-316 559	
Årets resultat					-873 665	-873 665
Belopp vid årets utgång	92 028	16 825	887 756	848 662	-873 665	971 606

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	848 662
årets förlust	-873 665
	-25 003
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	-125 003
	-25 003

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		898 743	882 351
Övriga rörelseintäkter		8 200	4 831
Summa rörelseintäkter		906 943	887 182
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 538 316	-366 112
Övriga externa kostnader	5	-84 184	-55 302
Personalkostnader	6	-125 521	-115 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 112	-28 112
Summa rörelsekostnader		-1 776 133	-565 135
Rörelseresultat		-869 190	322 047
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 475	-5 488
Summa finansiella poster		-4 475	-5 488
Resultat efter finansiella poster		-873 665	316 559
Resultat före skatt		-873 665	316 559
Årets resultat		-873 665	316 559

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

749 487

777 599

Summa materiella anläggningstillgångar

749 487

777 599

Summa anläggningstillgångar

749 487

777 599

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

2 895 524

1 466 911

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

29 400

28 663

Summa kortfristiga fordringar

2 924 924

1 495 574

Kassa och bank

Kassa och bank

3 500

3 500

Summa kassa och bank

3 500

3 500

Summa omsättningstillgångar

2 928 424

1 499 074

SUMMA TILLGÅNGAR

3 677 911

2 276 673

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

108 853

108 853

Yttre reparationsfond

887 756

787 756

Summa bundet eget kapital

996 609

896 609

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

848 662

632 103

Årets resultat

-873 665

316 559

Summa fritt eget kapital

-25 003

948 662

Summa eget kapital

971 606

1 845 271

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

1 515 996

268 440

Summa långfristiga skulder

1 515 996

268 440

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

52 444

9 112

Leverantörsskulder

743 150

10 631

Skatteskulder

849

0

Övriga skulder

12

59 731

55 930

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

334 135

87 289

Summa kortfristiga skulder

1 190 309

162 962

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 677 911

2 276 673

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 planenligt 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	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 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 garage och p-platser	39 000	39 000
Årsavgifter bostäder	864 144	847 152
Hysesbortfall ./.	-600	0
Avsättning inre reparationsfond ./.	-3 801	-3 801
Övriga ersättningar och intäkter	120	120
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 080	4 711
	906 943	887 182

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	72 497	17 690
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 134 409	0
	1 206 906	17 690

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Yttre skötsel / Snöröjning	2 344	0
Fastighetsel	47 099	44 909
Uppvärmning	152 319	167 021
Vatten	28 849	39 143
Sophämtning	39 657	34 626
Fastighetsförsäkring	38 736	37 883
Kabel-TV / Internet	558	4 185
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	21 848	20 655
	331 410	348 422

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	22 100	9 030
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	25 684	25 184
Övriga externa tjänster/kostnader	26 017	9 108
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 383	9 980
	84 184	55 302

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Styrelsearvode	22 400	21 400
Löner till anställda	82 090	74 050
Sociala avgifter	17 375	15 961
Särskild löneskatt	748	722
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	2 908	3 271
Övriga personalkostnader	0	205
	125 521	115 609

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	1 500 030	1 500 030
Ingående anskaffningsvärden mark	182 000	182 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 682 030	1 682 030
Ingående avskrivningar	-904 431	-876 319
Årets avskrivningar	-28 112	-28 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-932 543	-904 431
Utgående redovisat värde	749 487	777 599
Taxeringsvärden byggnader	5 258 000	4 950 000
Taxeringsvärden mark	1 488 000	1 529 000
	6 746 000	6 479 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	7 036	5 531
Skattefordringar	0	344
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 888 488	1 461 036
	2 895 524	1 466 911

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	29 400	28 663
	29 400	28 663

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	1,70	Rörlig ränta	108 309	113 465
Stadshypotek AB	1,70	Rörlig ränta	160 131	164 087
Stadshypotek AB	1,45	2024-06-30	1 300 000	0
			1 568 440	277 552
Kortfristig del av långfristig skuld			-52 444	-9 112

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 306 220 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 568 500	894 000
	1 568 500	894 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	57 413	53 612
Källskatter	1 500	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	818	818
	59 731	55 930

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	908	516
Förskottsbetalda hyror och avgifter	74 620	80 652
Upplupna renhållningsavgifter	6 243	6 121
Upplupna reparationer och underhåll	252 363	0
	334 134	87 289

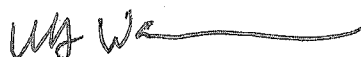
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Färdigställande av fönsterbyte och lagning samt omfärgning av fasaden, samt ommurning av två fasadgavlar.

Sala 2019-11-13



Lars Rajevski
Ordförande



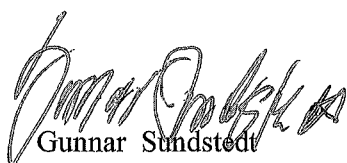
Ulf Wallin



Karin Jonason



Jan Rajevski



Gunnar Sundstedt

Min revisionsberättelse har lämnats .



Lillemor Arvidsson
Revisor