

Årsredovisning 2020/2021

BRF KARLHOV

715600-0379



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARLHOV

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 1957-04-11. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tärnan 11 som bebyggdes 1958. Tillbyggnadsår 2008.. Föreningen har 60 bostadsrätter och 2 lokaler som hyrs ut till en egen företagare. Dessutom finns 12 garage som hyrs ut till medlemmarna förutom ett som brukas av föreningen. Total bostadsyta och lokalyta 4 747 kvm.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tryckeri	132,5	2022-12-31
Tryckeri	18,5	2022-12-31

Fastigheten har åsatts värdeår 1974.

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Björn Larsson	Ordförande
Elzbieta Wilkowska	Ledamot
Jan Inge Lundh	Ledamot
Mats Benny Ringsell	Ledamot

Dragan Stankovic	Suppleant
Gunnar Lind	Suppleant

Revisor

Ingrid Lindegren	Ordinarie
Johan Isbrand	Suppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB. Fastighetsskötseln har i huvudsak utförts av medlemmar i föreningen. För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdteras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En del av fakturorna för asfalteringen våren 2020 kom sent och påverkar således resultatet negativt i denna årsredovisning.

Vi har satt upp nät längs takfotens luftspalt för att hindra fåglarna från att sitta där och bajs på balkongerna.

På grund av Corona-pandemin genomförde vi årets stämma som en poströstningsstämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 395 014	3 349 684	3 301 713	3 254 430	3 207 846
Resultat efter fin. poster	278 102	-1 609 153	350 840	431 166	530 859
Soliditet, %	2	2	8	7	5
Yttre fond	267 876	780 013	648 664	541 756	434 848
Taxeringsvärde	43 783 000	43 783 000	43 783 000	35 636 000	35 636 000
Bostadsyta, kvm	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	550	542	534	529	524
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 554	4 609	4 663	4 718	4 776
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	1,54	1,78	1,58	1,49
Belåningsgrad, %	108,50	106,91	105,40	104,00	102,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-06-30	Disp av föreg års resultat	Reservering yttre fond	Ianspråktagande yttre fond	2021-06-30
Insatser	246 831	-	-	-	246 831
Upplåtelseavgifter	215 625	-	-	-	215 625
Fond, yttre underhåll	780 013	-	131 349	-643 486	267 876
Balanserat resultat	733 125	-1 609 153	-131 349	643 486	-363 891
Årets resultat	-1 609 153	1 609 153	-	-	278 102
Eget kapital	366 441	0	0	0	644 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-363 891
Årets resultat	278 102
Totalt	<u>-85 789</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	131 349
Att från yttre fond i anspråk ta	-131 349
Balanseras i ny räkning	-85 789
	<u><u>-85 789</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 395 014	3 349 680
Rörelseintäkter		30 334	8 138
Summa rörelseintäkter		3 425 348	3 357 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-2 199 593	-3 870 242
Övriga externa kostnader	5	-151 113	-129 541
Personalkostnader	6	-118 805	-119 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 628	-519 627
Summa rörelsekostnader		-2 989 140	-4 638 839
RÖRELSERESULTAT		436 208	-1 281 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-158 133	-328 194
Summa finansiella poster		-158 106	-328 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		278 102	-1 609 153
ÅRETS RESULTAT		278 102	-1 609 153

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	19 292 464	19 812 092
Summa materiella anläggningstillgångar		19 292 464	19 812 092
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 292 464	19 812 092
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 133	0
Övriga fordringar	9	8 668	1 368 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	139 996	115 601
Summa kortfristiga fordringar		180 797	1 483 847
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 772 961	829 704
Summa kassa och bank		2 772 961	829 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 953 758	2 313 550
SUMMA TILLGÅNGAR		22 246 222	22 125 642

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		462 456	462 456
Fond för yttre underhåll		267 876	780 013
Summa bundet eget kapital		730 332	1 242 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-363 891	733 125
Årets resultat		278 102	-1 609 153
Summa fritt eget kapital		-85 789	-876 028
SUMMA EGET KAPITAL		644 543	366 441
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	20 681 856	20 931 856
Summa långfristiga skulder		20 681 856	20 931 856
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		129 960	58 192
Skatteskulder		8 466	7 568
Övriga kortfristiga skulder	12	155 550	156 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	375 847	355 545
Summa kortfristiga skulder		919 823	827 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 246 222	22 125 643

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Karlhov har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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:

Byggnad	100 år
Ombyggnad	50 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 20,6 %.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter, lokaler	44 880	44 778
Hysesintäkter, p-platser	149 778	150 048
Intäktsreduktion	-900	-1 800
Årsavgifter, bostäder	2 528 304	2 491 536
Övriga intäkter	703 286	673 256
Summa	3 425 348	3 357 818

Not 3, Reparationer	2020/2021	2019/2020
Löpande reparationer	112 588	61 569
Planerat underhåll	643 486	2 374 386
Summa	756 074	2 435 955

Not 4, Driftskostnader	2020/2021	2019/2020
Besiktning och service	5 528	7 334
Fastighetsel	60 922	56 353
Fastighetsförsäkringar	118 838	118 474
Fastighetsskatt	99 370	97 570
Kabel-tv/bredband	96 238	95 582
Självrisk	3 131	0
Snöskottning	66 436	28 495
Sophämtning	103 240	99 637
Städning	70 380	65 446
Trädgårdsarbete	88 557	145 925
Uppvärmning	581 873	574 683
Vatten	149 006	144 790
Summa	1 443 519	1 434 287

Not 5, Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Förbrukningsmaterial	10 091	12 651
Förvaltningsarvode	76 137	74 715
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	44 886	22 175
Summa	151 113	129 541

Not 6, Personalkostnader	2020/2021	2019/2020
Sociala avgifter	23 405	24 629
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	118 805	119 429

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	158 133	328 191
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	158 133	328 194

Not 8, Byggnad och mark	2021-06-30	2020-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 831 238	27 831 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>27 831 238</u>	<u>27 831 238</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 019 146	-7 499 519
Årets avskrivning	-519 628	-519 627
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 538 774</u>	<u>-8 019 146</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>19 292 464</u></u>	<u><u>19 812 092</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	594 000	594 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 378 000	33 378 000
Taxeringsvärde mark	10 405 000	10 405 000
Summa	43 783 000	43 783 000

Not 9, Övriga fordringar	2021-06-30	2020-06-30
Avräkning klientmedel	0	1 361 620
Skattekonto	7 240	6 626
Övriga fordringar	1 428	0
Summa	8 668	1 368 246

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Försäkringspremier	91 742	88 481
Förvaltning	19 109	0
Kabel-TV	24 117	24 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 028	3 120
Summa	139 996	115 601

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-06-30	2020-06-30
SEB	2021-10-28	0,78 %	5 820 000	5 820 000
SEB	2022-02-28	0,37 %	5 820 000	5 820 000
SEB	2024-04-28	0,99 %	5 820 000	5 820 000
SEB	2024-09-28	0,96 %	2 929 356	2 929 356
SEB	2021-10-28	0,58 %	542 500	792 500
Summa			20 931 856	21 181 856
<i>Varav kortfristig del</i>			250 000	250 000

Not 12, Övriga skulder	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas inre fond	98 874	98 874
Personalens källskatt	33 271	32 538
Sociala avgifter	23 405	24 629
Summa	155 550	156 041

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Beräknat revisionsarvode	40 000	20 000
El	3 601	0
Förutbetalda avgifter/hyror	282 807	260 586
Städning	4 920	0
Upplupna renhållningsavgifter	0	19 234
Uppvärmning	0	24 371
Utgiftsräntor	4 798	9 759
Vatten	12 192	12 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 529	9 560
Summa	375 847	355 545

Not 14, Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	24 614 256	24 614 256
Summa	24 614 256	24 614 256

Södertälje

Ort och datum

Björn Larsson
Ordförande

Elzbieta Wilkowska

Jan Inge Lundh

Mats Benny Ringsell

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Ingrid Lindegren
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende