allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

2018–07–01 – 2019–06–30

Brf Karlhov

Org nr 715600-0379

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

Styrelsen för Brf Karlhov med säte i Södertälje 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 att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningens fastighet, Tärnan 11, bebyggdes 1958. Tillbyggnadsår 2008.
I fastigheten finns 60 lägenheter 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
Tryckerilager	18,5	2022-12-31

Fastigheten har åsatts värdeår 1974.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, dock högst 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 %.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-28 bestått av:

Ordinarie	Björn Larsson	Ordf.
	Elisabet Wilkowska	
	Kent Lindberg	
	Jan-Inge Lundh	
	Mats Ringsell	
Suppleanter	Dragan Stankovic	
	Gunnar Lind	
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling	
Suppleant	Vakant	
Valberedning	Jan-Inge Lundh	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsskötseln har i huvudsak utförts av medlemmar i föreningen.

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 69 005 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 198 670 kronor.

- Garageportarna och två källardörrar har bytts ut.

- Ny energideklaration har genomförts.

- Vattenskada har uppstått där orsaken var en gammal och liten läcka från ett rör.

- Efter strömavbrott visade det sig att matande kabel är så gammal och dålig så att den behöver bytas ut, vilket är Telge Energis ansvar och de ska byta ut kabeln vid tillfälle.

- Återställning av rabatter vid Törnrosavägen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsuplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis.Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 79 st medlemmar, avgående 7 och tillkommande 6 vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 78 st medlemmar vid årets slut.

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	3 302	3 254	3 208	3 206
Resultat efter finansiella poster	351	431	531	-232
Soliditet (%)	8	7	5	3
Kassalikviditet (%)	421	375	249	176
Reservering fond för yttre underhåll (tkr)	107	107	107	102
Saldo fond yttre underhåll (tkr)	649	542	435	328
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	534	534	524	524
Lån kronor per kvm yta	4 515	4 567	4 624	4 709

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	246 831	215 625	541 756	189 377	431 166
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			106 908	-106 908	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				431 166	-431 166
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					350 840
Belopp vid årets utgång	246 831	215 625	648 664	513 635	350 840

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	513 635
årets vinst	350 840
	864 475

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	131 349
i ny räkning överföres	733 126
	864 475

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 301 713	3 254 430
Övriga rörelseintäkter		9 470	8 776
Summa rörelseintäkter		**3 311 183**	**3 263 206**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 822 049	-1 676 167
Övriga externa kostnader	5	-119 433	-130 197
Personalkostnader	6	-114 956	-160 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 627	-519 626
Summa rörelsekostnader		**-2 576 064**	**-2 486 969**
Rörelseresultat		**735 119**	**776 237**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 362	-345 137
Summa finansiella poster		**-384 279**	**-345 071**
Resultat efter finansiella poster		**350 840**	**431 166**
Resultat före skatt		**350 840**	**431 166**
Årets resultat		**350 840**	**431 166**

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 331 719	20 851 346
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 331 719**	**20 851 346**
Summa anläggningstillgångar		**20 331 719**	**20 851 346**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		0	10 518
Övriga fordringar	8	2 758 918	2 053 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 830	113 001
Summa kortfristiga fordringar		**2 874 748**	**2 176 743**
Kassa och bank			
Kassa och bank		831 242	830 197
Summa kassa och bank		**831 242**	**830 197**
Summa omsättningstillgångar		**3 705 990**	**3 006 940**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 037 709**	**23 858 286**

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		462 456	462 456
Fond för yttre underhåll		648 664	541 756
Summa bundet eget kapital		**1 111 120**	**1 004 212**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		513 635	189 377
Årets resultat		350 840	431 166
Summa fritt eget kapital		**864 475**	**620 543**
Summa eget kapital		**1 975 595**	**1 624 755**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	21 181 856	21 431 856
Summa långfristiga skulder		**21 181 856**	**21 431 856**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		104 994	82 138
Skatteskulder		5 772	10 325
Övriga skulder	12	159 761	107 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	359 731	351 466
Summa kortfristiga skulder		**880 258**	**801 675**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 037 709**	**23 858 286**

allabrf.se

Kassaflödesanalys

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		735 118	776 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		519 627	519 626
Erhållen ränta		83	66
Erlagd ränta		-384 657	-344 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**870 171**	**951 291**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		9 349	-8 336
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		78 880	-188 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**958 399**	**754 918**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-250 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-250 000**	**-270 000**
Årets kassaflöde		**708 399**	**484 918**
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		2 877 545	2 392 627
Likvida medel vid årets slut		**3 585 944**	**2 877 545**

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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
Ombyggnader	50 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 i procent an kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hyresintäkter lokaler	43 968	43 164
Hyresintäkter garage och p-platser	146 808	128 404
Hyresintäkter övriga	4 305	4 790
Årsavgifter bostäder	2 454 768	2 430 678
Kabel-TV / Internet	79 620	79 620
Debiterade avgifter uppvärmning	572 244	567 774
Övriga ersättningar och intäkter	9 470	8 776
	3 311 183	**3 263 206**

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	69 005	68 562
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	198 670	222 375
	267 675	**290 937**

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	58 320	62 825
Besiktning / Serviceavtal	7 304	11 294
Yttre skötsel / Snöröjning	185 991	78 638
Fastighetsel	57 415	53 281
Uppvärmning	589 415	614 778
Vatten	144 712	157 782
Sophämtning	107 998	111 412
Fastighetsförsäkring	116 059	110 493
Självrisk/reparation försäkringsskador	87 680	0
Kabel-TV / Internet	94 780	94 147
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	94 450	90 580
Energideklarationer	10 250	0
	1 554 374	**1 385 230**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	6 622	15 242
Revisionsarvode	18 625	18 500
Förvaltningsarvode	72 781	72 182
Övriga externa tjänster/kostnader	6 960	8 706
Övriga förbrukningsinventarier/material	14 445	15 567
	119 433	**130 197**

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	90 000	90 000
Löner övriga	0	33 875
Sociala avgifter	24 756	36 905
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	114 956	**160 980**

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	27 237 238	27 237 238
Ingående anskaffningsvärden mark	594 000	594 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 831 238**	**27 831 238**
Ingående avskrivningar	-6 979 892	-6 460 266
Årets avskrivningar	-519 627	-519 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 499 519**	**-6 979 892**
Utgående redovisat värde	**20 331 719**	**20 851 346**
Taxeringsvärden byggnader	33 378 000	26 420 000
Taxeringsvärden mark	10 405 000	9 216 000
	43 783 000	**35 636 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	4 216	5 876
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 754 702	2 047 348
	2 758 918	**2 053 224**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 830	113 001
	115 830	**113 001**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
SEB	1,650	Löpande	5 820 000	5 820 000
SEB	2,270	2020-02-28	5 820 000	5 820 000
SEB	0,990	2024-04-28	5 820 000	5 820 000
SEB	1,930	Löpande	2 929 356	2 929 356
SEB	1,710	Löpande	1 042 500	1 292 500
			21 431 856	**21 681 856**
Kortfristig del av lån			-250 000	-250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut upgå till 20 181 856 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 614 256	24 614 256
	24 614 256	**24 614 256**

Not 12 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	104 006	104 006
Källskatter	31 000	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	24 756	0
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	3 740
	159 762	**107 746**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	7 556	7 851
Förskottsbetalda hyror och avgifter	267 471	235 911
Upplupna uppvärmningskostnader	20 091	24 594
Upplupna renhållningsavgifter	17 747	0
Beräknat arvode för revision	18 500	18 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 650	64 735
Upplupna VA avgifter	11 717	0
	359 732	**351 466**

Not 14 Likvida medel

	2019-06-30	2018-06-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	831 242	830 197
Klientmedel avräkningskonto	2 754 702	2 047 348
	3 585 944	**2 877 545**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Södertälje 2019- 11-19

Björn Larsson
Ordförande

Elisabet Wilkowska

Kent Lindberg

Jan-Inge Lundh

Mats Ringsell

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 11- 19.

Peter Neveling
Revisor