

Årsredovisning 2021

BRF KALLKÄLLAN 16

769609-9972



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KALLKÄLLAN 16

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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 kommit 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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 2003-09-25.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kålltorp 27:18 på adressen Kallkällegatan 16 i Göteborg. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 871 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jakob Kjellberg	Ordförande
David Bengt Lars Engström	Styrelseledamot
Ellen Märta Mikaela Petersson	Styrelseledamot
Michaela Löfgren	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Styrelsen.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Kjell Eriksson Revisor Revisorsringen

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

April-2021 Byte av radiatorer/termostater i alla lägenheter

PLANERADE UNDERHÅLL

Maj-Juli 2022 Takomläggning och Fasadmålning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötare Khoury & Bergström

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Fram till den 28/2-21 utfördes servicearbeten av Hagwalls, huvudsakligen av den art som ingår i avtalet med dem.

Treårigt gruppavtal för bredband via ComHem (nu tele2) tecknades. Kostnaden för detta inkluderas i nuvarande avgift.

Besiktning och ny underhållsplan köptes in av Sustend.

Hagwalls fastighetsservice sades upp och nytt avtal tecknades med K&B förvaltning.

Nya brandsläckare köptes in.

Filmning och spolning av avlopp utfördes av JP spolservice

Byte av termostater i alla lägenheter och gemensamma utrymmen utfördes av Radiator vvs. Byte cirkulationspumpar värme och VVC, expansionskärl och reglerventil.

Uppgradering styrning i värmecentralen

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen har i nuläget 4 stycken lån hos Handelsbanken. Nuvarande skuld ligger på 6 595 405 kr. Kontaktman på Handelsbanken Örgryte är David Wiklund.

2 lån har förnyats.

Lån 1 30/10-2021-30/10-2025. 1.25 % ränta. Lånebelopp 2 106 250 kr. Amortering 6250 per kvartal
Lån 2 30/1-2022-30/1-2024. 1.07 % ränta. Lånebelopp 1 997 488 Kr. Amorteringsfritt.

Har bifogat bilagor om detta tidigare men kan självklart göra det igen.

Föreningen har omvandlat tandläkarlokal till bostadsrätt och har sedan sålt denna för att stärka kassan.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Byte av Fastighetsskötare från Hagwalls till Khoury & Bergström 2021.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har haft en städdag på hösten och en på våren och städat både inomhus och utomhus på gemensamma ytor.

Försäljningar som skett.

Lägenhet nr 14 har sålts 2 gånger.

Hysesrätt ombildades och blev en bostadsrätt och såldes för att stärka föreningens kassa. Denna lägenhet bildade Nr 15 i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	693 979	751 601	745 797	744 109
Resultat efter fin. poster	-338 588	85 883	95 811	-62 847
Soliditet, %	63	56	56	55
Yttre fond	313 918	248 818	183 718	347 518
Taxeringsvärde	21 690 000	10 128 000	10 128 000	9 096 000
Bostadsyta, kvm	871	783	783	783
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	727	727	727	727
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 572	7 658	7 744	7 830

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	8 425 998	-	632 800	9 058 798
Upplåtelseavgifter	574 281	-	2 207 200	2 781 481
Fond, yttre underhåll	248 818	-	65 100	313 918
Balanserat resultat	-465 620	85 883	-65 100	-444 837
Årets resultat	85 883	-85 883	-338 588	-338 588
Eget kapital	8 869 360	0	2 501 412	11 370 772

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-444 837
Årets resultat	-338 588
Totalt	<u>-783 425</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	65 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-99 750
Balanseras i ny räkning	-748 775
	<u><u>-783 425</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		693 979	751 601
Rörelseintäkter		2 338	5
Summa rörelseintäkter		696 317	751 606
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-561 561	-372 354
Övriga externa kostnader	8	-239 462	-42 300
Personalkostnader	9	-30 226	-41 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 610	-127 610
Summa rörelsekostnader		-958 859	-583 960
RÖRELSERESULTAT		-262 541	167 646
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-76 047	-81 763
Summa finansiella poster		-76 047	-81 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-338 588	85 883
ÅRETS RESULTAT		-338 588	85 883

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 377 093	14 495 208
Maskiner och inventarier	12	56 966	66 461
Pågående projekt		49 930	49 930
Summa materiella anläggningstillgångar		14 483 989	14 611 599
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 483 989	14 611 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 942	0
Övriga fordringar	13	19 047	20 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 094	34 516
Summa kortfristiga fordringar		66 083	54 938
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 625 831	1 050 308
Summa kassa och bank		3 625 831	1 050 308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 691 914	1 105 246
SUMMA TILLGÅNGAR		18 175 903	15 716 845

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 840 279	9 000 279
Fond för yttre underhåll		313 918	248 818
Summa bundet eget kapital		12 154 197	9 249 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-444 837	-465 620
Årets resultat		-338 588	85 883
Summa fritt eget kapital		-783 425	-379 737
SUMMA EGET KAPITAL		11 370 772	8 869 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 081 250	2 376 801
Summa långfristiga skulder		2 081 250	2 376 801
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 514 155	4 293 420
Leverantörsskulder		71 995	28 843
Skatteskulder		504	0
Övriga kortfristiga skulder		116	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	137 111	148 421
Summa kortfristiga skulder		4 723 881	4 470 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 175 903	15 716 845

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallkällan 16 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Byggnad	1,02 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	58 212	114 720
Årsavgifter, bostäder	633 335	633 335
Övriga intäkter	4 770	3 551
Summa	696 317	751 606

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Fastighetsskötsel	37 622	53 328
Snöskottning	364	0
Summa	37 986	53 328

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	7 831	10 625
El	6 063	0
Gård/markytor	24 642	0
Reparationer	30 599	15 098
Tvättstuga	438	1 751
VA	34 401	0
Ventilation	0	13 750
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 233
Summa	103 974	60 457

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	99 750	0
Summa	99 750	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	33 794	21 728
Sophämtning	23 802	26 821
Uppvärmning	118 157	99 893
Vatten	42 495	42 254
Summa	218 248	190 696

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	24 294	21 002
Fastighetsskatt	28 785	26 906
Kabel-TV	48 524	19 965
Summa	101 603	67 873

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	20 365	21 859
Konsultkostnader	201 043	0
Revisionsarvoden	14 875	13 750
Övriga förvaltningskostnader	3 179	6 691
Summa	239 462	42 300

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, tjänstemän	23 000	28 500
Sociala avgifter	7 226	13 196
Summa	30 226	41 696

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75 987	81 763
Övriga finansiella kostn	60	0
Summa	76 047	81 763

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 798 163	15 798 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 798 163	15 798 163
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 302 955	-1 184 840
Årets avskrivning	-118 115	-118 115
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 421 070	-1 302 955
Utgående restvärde enligt plan	14 377 093	14 495 208
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 862 356</i>	<i>4 862 356</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 128 000	10 128 000
Taxeringsvärde mark	11 562 000	11 562 000
Summa	21 690 000	21 690 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	94 946	94 946
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 946	94 946
Ingående ackumulerad avskrivning	-28 485	-18 990
Avskrivningar	-9 495	-9 495
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 980	-28 485
Utgående restvärde enligt plan	56 966	66 461

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	1 375
Skattekonto	19 047	19 047
Summa	19 047	20 422

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	24 533	0
Förvaltning	1 906	0
Kabel-TV	13 655	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	34 516
Summa	40 094	34 516

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek ab	2022-01-30	1,28 %	2 002 801	2 024 053
Stadshypotek ab	2022-09-30	1,00 %	374 000	378 000
Stadshypotek ab	2022-03-01	0,94 %	2 112 354	2 136 918
Stadshypotek ab	2025-10-30	1,25 %	2 106 250	2 131 250
Summa			6 595 405	6 670 221
Varav kortfristig del			4 514 155	4 293 420

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	3 861	0
Förutbetalda avgifter/hyror	56 741	59 038
Löner	30 226	30 226
Utgiftsräntor	11 453	9 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 830	49 869
Summa	137 111	148 421

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 262 000	11 262 000
Summa	11 262 000	11 262 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi kommer påbörja takomläggning och fasadmålning i början av Maj. Arbetet kommer utföras av Änggårde Bygg.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jakob Kjellberg
Ordförande

David Bengt Lars Engström
Styrelseledamot

Ellen Märta Mikaela Petersson
Styrelseledamot

Michaela Löfgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Revisorsringen
Kjell Eriksson
Revisor