

2019-02-25

Eva Melander
Telefon: 0606008070
E-post: Eva.Melander@sbc.se

Brf Kärnträdgården i Åby
Michael Lindberg
Luddbacken 13
61633 Åby

Årsredovisning 2018

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2018. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum, tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med. Var vänlig meddela mig om ni vill ha den med i materialet som trycks till era medlemmar, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska han/hon skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta vill jag få tillbaka kallelse, årsredovisning i original, eventuella motioner med svar och budget samt revisionsberättelsen för upptryckning till föreningens medlemmar.

Jag behöver få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen (samt eventuella motioner och budget) senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna trycka upp årsredovisningarna inkl. kallelse i tid. Observera att årsredovisningen trycks svart/vit med ett omslag i färg.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Eva Melander
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kärnträdgården i Åby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bråvalla Samfällighetsförening. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar vägar och gemensamma grönområden.

Styrelsen

Bertil Michael Eric Lindberg	Ledamot
Åsa Eva Embla Lundqvist	Ledamot
Susanna Elisabeth Wilhelmsson	Ledamot
Martin Cristoffer Wittskog	Ledamot

Robert Åke Olof Hultgren	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rolf Svensson	Ordinarie Extern	Boka Redovisningsbyrå Rolf Svensson AB
---------------	------------------	--

Valberedning

Mats Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bråvalla 4:4	2009	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, golvvärme och vattenradiatorer..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 18 småhus.

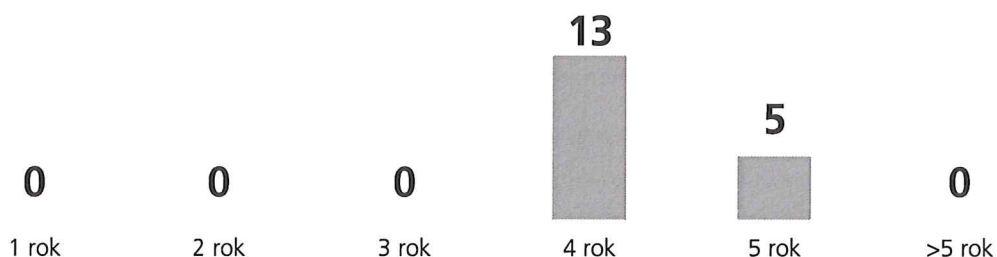
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 920 m², varav 1 920 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av 3 st huskroppar	2017
Byte av förrådsdörrar Lb 1,3, 5, 7, 9 och 11	2016
Målning av 6st huskroppar	2015
Planerat underhåll	År
Målning av förrådsdörrar	2020
Målning av altandörrar och runt fönster	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal värmeanläggning	E.ON
Kollektivt tv-avtal	Telia

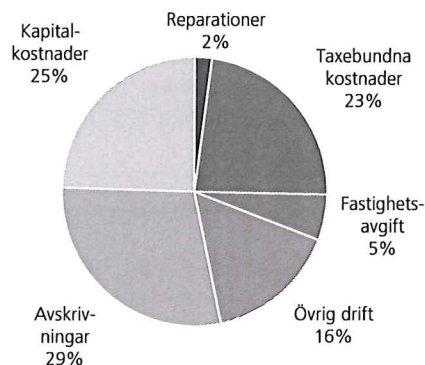
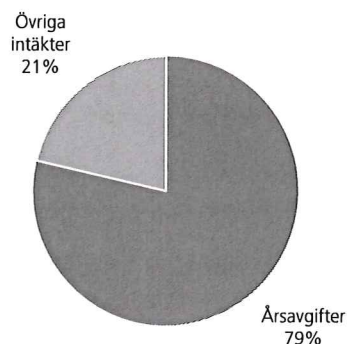
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787 896	642 469
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 247 440	1 251 639
Finansiella intäkter	0	-123
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 538
Ökning av långfristiga skulder	0	200 832
Ökning av kortfristiga skulder	22 309	34 290
	1 269 749	1 488 176
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	602 867	1 021 250
Finansiella kostnader	315 935	321 499
Ökning av kortfristiga fordringar	21 393	0
Minskning av långfristiga skulder	403 668	0
	1 343 863	1 342 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	713 783	787 896
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-74 114	145 427

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	508	499	491
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 195	8 405	8 301	8 324
Elkostnad/m ² totalyta	5	4	4	4
Värmekostnad/m ² totalyta	111	106	104	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	31	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	167	202	259
Soliditet (%)	61	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-41	-466	-137	-1 064
Nettoomsättning (tkr)	1 241	1 248	1 197	1 245

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 920 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 430 000	0	0	26 430 000
Fond för yttre underhåll	454 930	412 194	-400 000	442 736
S:a bundet eget kapital	26 884 930	412 194	-400 000	26 872 736
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 670 751	-412 194	-65 517	-1 193 040
Årets resultat	-41 032	-41 032	465 517	-465 517
S:a ansamlad förlust	-1 711 783	-453 226	400 000	-1 658 557
S:a eget kapital	25 173 147	-41 032	0	25 214 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-41 032
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 258 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-412 194
summa balanserat resultat	-1 711 783

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 711 783
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 241 063	1 247 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 377	3 707
Summa rörelseintäkter		1 247 440	1 251 639
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-484 237	-858 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 961	-139 216
Personalkostnader	Not 6	-30 669	-23 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-369 670	-374 284
Summa rörelsekostnader		-972 537	-1 395 534
RÖRELSERESULTAT		274 903	-143 895
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 935	-321 499
Summa finansiella poster		-315 935	-321 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-41 032	-465 517
ÅRETS RESULTAT		-41 032	-465 517

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 431 189	40 799 349
Inventarier	Not 9	0	1 511
Summa materiella anläggningstillgångar		40 431 189	40 800 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 431 189	40 800 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 309
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	804 911	854 322
Summa kortfristiga fordringar		804 911	857 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		804 911	857 631
SUMMA TILLGÅNGAR		41 236 100	41 658 491

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 430 000	26 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	454 930	442 736
Summa bundet eget kapital		26 884 930	26 872 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 670 751	-1 193 040
Årets resultat		-41 032	-465 517
Summa fritt eget kapital		-1 711 783	-1 658 557
SUMMA EGET KAPITAL		25 173 147	25 214 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 114 500	10 573 002
Summa långfristiga skulder		11 114 500	10 573 002
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 620 168	5 565 334
Leverantörsskulder		34 635	31 420
Skatteskulder		139 482	113 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	154 168	160 910
Summa kortfristiga skulder		4 948 453	5 871 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 236 100	41 658 491

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	981 037	976 229
Vatten-/värmeintäkter	260 063	271 738
Öresutjämning	-37	-35
	1 241 063	1 247 932

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	3 767
Övriga intäkter	6 377	-60
	6 377	3 707

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	48 204	36 000
	Garage	6 738	0
	Förbrukningsmateriel	0	6 963
		54 942	42 963
	Reparationer		
	VVS	0	1 938
	Värmeanläggning/undercentral	3 701	5 409
	Ventilation	24 083	0
	Elinstallationer	0	12 667
	Vattenskada	0	11 362
		27 784	31 376
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	400 000
		0	400 000
	Taxebundna kostnader		
	El	8 755	8 060
	Värme	212 831	202 821
	Vatten	77 025	74 607
		298 611	285 488
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 592	29 613
		32 592	29 613
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 308	69 174
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	484 237	858 614

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 452	1 226
	Tele- och datakommunikation	17 986	19 582
	Juridiska åtgärder	0	13 000
	Revisionsarvode extern revisor	8 588	7 650
	Föreningskostnader	888	26 075
	Fritids- och trivselkostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	33 839	32 620
	Administration	1 850	7 693
	Korttidsinventarier	17 698	0
	Konsultarvode	0	27 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 120
		87 961	139 216

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 750	18 000
	Löner	996	0
	Sociala kostnader	6 923	5 420
		30 669	23 420

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	366 173	366 173
	Markinventarier	1 986	1 986
	Inventarier	1 511	6 125
		369 670	374 284

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 404 862	42 404 862
	Utgående anskaffningsvärde	42 404 862	42 404 862
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 605 513	-1 237 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-368 159	-368 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 973 673	-1 605 513
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 431 189	40 799 349
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 780 000	13 656 000
	Taxeringsvärde mark	7 650 000	5 886 000
		26 430 000	19 542 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 430 000	19 542 000
		26 430 000	19 542 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 625	30 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 625	30 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 114	-22 989
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 511	-6 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 625	-29 114
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 511

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	91 128	66 426
	Klientmedel hos SBC	713 783	787 896
		804 911	854 322

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	442 736	64 995
	Reservering enligt stadgar	412 194	412 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-400 000	-34 453
	Vid årets slut	454 930	442 736

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	592 500	598 500	2019-07-30
	Handelsbanken	1,800 %	1 865 000	1 865 000	2019-12-30
	Handelsbanken	1,350 %	1 865 000	1 865 000	2019-01-04
	Handelsbanken	1,540 %	1 827 696	1 846 348	2020-12-01
	Handelsbanken	2,150 %	2 954 172	2 999 172	2020-12-30
	Handelsbanken	1,540 %	3 333 634	3 367 650	2020-12-01
	Handelsbanken	1,330 %	3 296 666	3 296 666	2021-12-01
	Handelsbanken		0	300 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		15 734 668	16 138 336	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 620 168	-5 565 334	
			11 114 500	10 573 002	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 216 328 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 200 000	16 200 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	22 750	18 000
	Sociala avgifter	7 148	5 656
	Ränta	18 628	33 248
	Avgifter och hyror	105 642	104 006
		154 168	160 910
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Inga större underhållsarbeten planerade.		

Styrelsens underskrifter

ÅBY den / 2019

Bertil Michael Eric Lindberg
Ledamot

Åsa Eva Embla Lundqvist
Ledamot

Susanna Elisabeth Wilhelmsson
Ledamot

Martin Cristoffer Wittskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Rolf Svensson
Extern revisor