

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kärnträdgården i Åby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 har sitt säte i Norrköping.

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 31 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, belysning, lekpark och övriga gemensamhetsytor.

Styrelsen

Michael Lindberg	Vice ordförande
Maria Elisabet Hansare Wallin	Ledamot
Clas Johan Molander	Ledamot
Martin Cristoffer Wittskog	Ledamot

Robin Wakander	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Mats Johansson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bråvalla 4:4	2009	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, golvvärme och vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

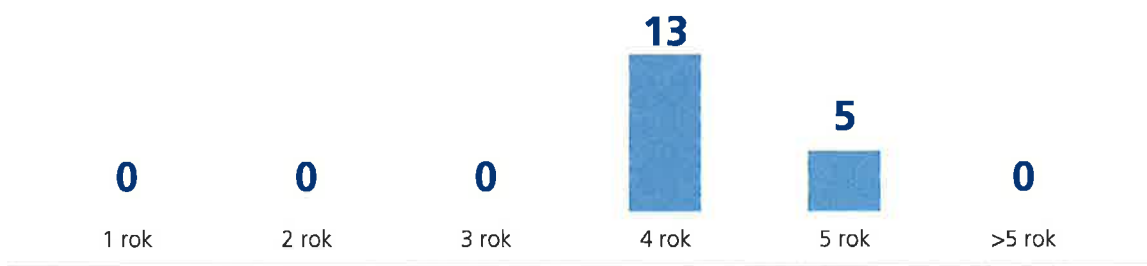
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 18 småhus.
Värdeåret är 2011.

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 2017 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	Kommentar
Installation av laddbox för elbil	2021	Investering
Målning av altandörrar och runt fönster	2021	Beslut efter besiktning
Målning av förrådsdörrar	2021	Beslut efter besiktning
Målning undertak carport	2023	
Byte cirkulationspump undecentral	2024	
Målning plåt ovasida entrétag	2025	

[Signature]

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

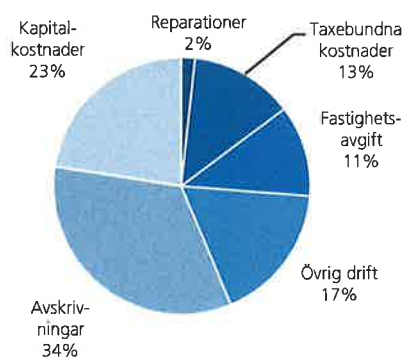
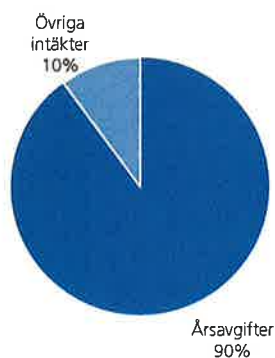
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal värmeanläggning	E.ON
Kollektivt tv-avtal	Telia

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	851 306	713 783
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 113 751	1 296 540
Finansiella intäkter	8	0
Minskning kortfristiga fordringar	3 523	0
Ökning av kortfristiga skulder	55 509	6 329
	1 172 790	1 302 869
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	477 601	597 288
Finansiella kostnader	245 855	255 042
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 348
Minskning av långfristiga skulder	323 668	303 668
	1 047 124	1 165 346
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	976 972	851 306
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	125 667	137 523

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Handwritten signature

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521	521	511	508
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 868	8 037	8 195	8 405
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	5	4
Värmekostnad/m ² totalyta	52	110	111	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	39	40	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	133	165	167
Soliditet (%)	62	62	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22	76	-41	-466
Nettoomsättning (tkr)	1 114	1 297	1 241	1 248

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	1 287 562	420 438	0	867 124
S:a bundet eget kapital	27 717 562	420 438	0	27 297 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 468 364	-420 438	76 051	-2 123 977
Årets resultat	22 144	22 144	-76 051	76 051
S:a ansamlad förlust	-2 446 221	-398 294	0	-2 047 926
S:a eget kapital	25 271 341	22 144	0	25 249 198

24

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	22 144
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 047 926
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 438
summa balanserat resultat	-2 446 221

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 446 221
----------------------------------	-------------------

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

Ref

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 113 571	1 296 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	0
Summa rörelseintäkter		1 113 751	1 296 540
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-360 516	-497 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 004	-69 949
Personalkostnader	Not 6	-31 081	-30 102
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-368 159	-368 159
Summa rörelsekostnader		-845 760	-965 447
RÖRELSERESULTAT		267 991	331 093
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 855	-255 042
Summa finansiella poster		-245 847	-255 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 144	76 051
ÅRETS RESULTAT		22 144	76 051

My

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	39 694 871	40 063 030
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 694 871	40 063 030
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 694 871	40 063 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 587	8 224
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 071 338	943 558
Summa kortfristiga fordringar		1 073 925	951 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 073 925	951 782
SUMMA TILLGÅNGAR		40 768 796	41 014 812

mf

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 430 000	26 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 287 562	867 124
Summa bundet eget kapital		27 717 562	27 297 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 468 364	-2 123 977
Årets resultat		22 144	76 051
Summa fritt eget kapital		-2 446 221	-2 047 926
SUMMA EGET KAPITAL		25 271 341	25 249 198
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 221 998	5 322 166
Summa långfristiga skulder		10 221 998	5 322 166
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 885 334	10 108 834
Leverantörsskulder		22 042	32 767
Skatteskulder		197 664	142 740
Övriga skulder		31 148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	139 269	159 107
Summa kortfristiga skulder		5 275 457	10 443 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 768 796	41 014 812

Handwritten signature

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 000 657	1 000 657
Vatten-/värmeintäkter	112 915	295 884
Öresutjämning	-1	-1
	1 113 571	1 296 540

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	180	0
	180	0

Handwritten signature

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	36 000	54 000
	Gård	739	0
	Förbrukningsmateriel	6 976	0
		43 715	54 000
	Reparationer		
	VVS	10 339	38 813
	Ventilation	9 590	0
		19 929	38 813
	Taxebundna kostnader		
	El	8 926	9 786
	Värme	99 229	210 374
	Vatten	34 749	75 655
		142 904	295 815
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 735	36 177
		28 735	36 177
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 232	72 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	360 516	497 237
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	613
	Tele- och datakommunikation	18 187	18 017
	Revisionsarvode extern revisor	9 199	8 845
	Föreningskostnader	938	1 240
	Förvaltningsarvode	35 444	34 904
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	2 905	2 040
	Konsultarvode	5 307	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		86 004	69 949
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 650	23 249
	Sociala kostnader	7 431	6 853
		31 081	30 102
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	366 173	366 173
	Markinventarier	1 986	1 986
		368 159	368 159

Ry

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 404 862	42 404 862
	Utgående anskaffningsvärde	42 404 862	42 404 862
	Akkumulerade avskrivningar enl plan		
	Vid årets början	-2 341 832	-1 973 673
	Årets avskrivningar enligt plan	-368 159	-368 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 709 991	-2 341 832
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 694 871	40 063 030
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 780 000	18 780 000
	Taxeringsvärde mark	7 650 000	7 650 000
		26 430 000	26 430 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 430 000	26 430 000
		26 430 000	26 430 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-30 625	-30 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enl plan	-30 625	-30 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	94 366	92 252
	Klientmedel hos SBC	976 972	851 306
		1 071 338	943 558
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	867 124	454 930
	Reservering enligt stadgar	420 438	412 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 287 562	867 124

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,130 %	3 265 602	0	2025-12-01
Handelsbanken	1,420 %	1 845 000	1 865 000	2023-12-30
Handelsbanken	1,450 %	1 865 000	1 865 000	2021-01-07
Handelsbanken	1,000 %	1 790 392	1 809 044	2024-12-01
Handelsbanken	1,440 %	580 500	586 500	2024-07-30
Handelsbanken	0,990 %	2 864 172	2 909 172	2024-12-30
Handelsbanken	1,540 %	0	3 299 618	2020-12-01
Handelsbanken	1,330 %	2 896 666	3 096 666	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 107 332	15 431 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 885 334	-10 108 834	
		10 221 998	5 322 166	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 488 992 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 200 000	16 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	23 650	23 250
Sociala avgifter	7 745	7 305
Ränta	17 661	22 910
Avgifter och hyror	90 213	105 642
	139 269	159 107

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av laddbox för elbil kommer att installeras under vinter/vår 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

NORRKÖPING den 1 / 6 2021


Michael Lindberg
Ordförande


Maria Elisabet Hansare Wallin
Ledamot


Clas Johan Molander
Ledamot


Martin Cristoffer Wittskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 6 2021
Redovisningsbyrå Rolf Svensson AB


Rolf Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Kärnträdgården i Åby

Org.nr 769616-9643

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Kärnträdgården i Åby för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf. Kärnträdgården i Åby för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 24 juni 2021


Rolf Svensson
Revisor