

Årsredovisning 2019

BRF KALLSJÖN 22
769618-4204

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

JB HA KR
JS
BJ

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 2008-02-26.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Kallsjön22 på adressen Järnlundsvägen 22 i Årsta. Föreningen har 5 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 1 925 kvm och 3 lokaler om 61 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Beckman	Ordförande
Henrik Andersson	Tekniskt ansvarig
Kenneth Risinger	IT
Thomas Sahleström	Sekreterare
Björn Janebjer	Kassör

Revisorer

Christina Gotting Auktoriserad revisor Gotting Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Jan 2020	Målning av hissdörrar på samtliga våningsplan
Jan 2020	Byte av teknisk förvaltare från Emvix till Driftia
2020-2024	Uppdatera ventilationen
2024	Balkongplattorna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Handwritten signature

HA KR
JB TS
BJ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omläggning av tak har gjorts under året.
- Byte av hiss samt målning av hissdörrar.

Ekonomi

- Vi har omförhandlat föreningens banklån och därmed sänkt räntekostnaderna.
- Föreningens ekonomiska förvaltare har nytt namn till Nabo.

Förändringar i avtal

- Vi har omförhandlat hyresavtal för telemasterna på taket med Tele 2 .

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt Tkr

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 781	1 771	1 762	1 713
Resultat efter fin. poster	-2 714	-193	-20	-125
Soliditet, %	70	72	70	70
Bostadsyta, kvm	1 925	1 925	1 925	1 925
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	794	786	755	726
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 193	7 283	7 632	7 721

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	33 426 891	-	-	33 426 891
Upplåtelseavgifter	7 088 860	-	-	7 088 860
Fond, yttre underhåll	1 902 100	-	-	1 902 100
Balanserat resultat	-5 174 456	-193 349	-	-5 367 805
Årets resultat	-193 349	193 349	-2 713 789	-2 713 789
Eget kapital	37 050 046	0	-2 713 789	34 336 257

By

HA KR
B IS
By

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 367 805
Årets resultat	<u>-2 713 789</u>
Totalt	-8 081 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	79 758
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 700 323
Balanseras i ny räkning	<u>-6 461 029</u>
	-8 081 594

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

By

HA ER
TS
By

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 780 741	1 770 955
Rörelseintäkter		-89	-5
Summa rörelseintäkter		1 780 652	1 770 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 601 427	-1 077 040
Övriga externa kostnader	8	-92 347	-89 468
Personalkostnader	9	-128 526	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 589	-517 589
Summa rörelsekostnader		-4 339 889	-1 803 689
Rörelseresultat		-2 559 237	-32 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-141
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-154 552	-160 469
Summa finansiella poster		-154 552	-160 610
Resultat efter finansiella poster		-2 713 789	-193 349
Årets resultat		-2 713 789	-193 349

ly

HA ER
TS
By

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	45 535 124	46 052 713
Summa materiella anläggningstillgångar		45 535 124	46 052 713
Summa anläggningstillgångar		45 535 124	46 052 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 574	8 167
Övriga fordringar	12	10 087	73 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	133 898	118 990
Summa kortfristiga fordringar		167 559	200 582
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 466 171	5 230 850
Summa kassa och bank		3 466 171	5 230 850
Summa omsättningstillgångar		3 633 730	5 431 432
Summa tillgångar		49 168 854	51 484 145

ey

HA KR
20 TS
Bj

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 515 751	40 515 751
Fond för yttre underhåll		1 902 100	1 902 100
Summa bundet eget kapital		42 417 851	42 417 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 367 805	-5 174 456
Årets resultat		-2 713 789	-193 349
Summa fritt eget kapital		-8 081 594	-5 367 805
Summa eget kapital		34 336 257	37 050 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 675 000	13 847 000
Summa långfristiga skulder		13 675 000	13 847 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		172 000	172 000
Leverantörsskulder		568 462	70 377
Skatteskulder		136 628	127 344
Övriga kortfristiga skulder		27 941	27 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	252 566	189 888
Summa kortfristiga skulder		1 157 597	587 099
Summa eget kapital och skulder		49 168 854	51 484 145

EW

HA KR
70 JS
B

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kallsjön 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	280 264	280 343
Hysesintäkter, lokaler	114 843	122 315
Årsavgifter, bostäder	1 380 046	1 365 737
Övriga intäkter	5 499	2 555
Summa	1 780 652	1 770 950

CV

HA KR
TS
Pj

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	27 139	38 612
Fastighetsskötsel	53 290	20 644
Städning	32 487	42 419
Övrigt	20 959	8 375
Summa	133 875	110 050

Not 4, Reparationer	2019	2018
VA	6 117	17 491
Balkonger	1 563	0
Dörrar och lås/porttele	3 919	9 500
El	3 750	4 338
Fasader	1 000	0
Fönster	3 709	0
Gård/markytor	0	4 404
Hissar	0	61 771
Hyreslägenheter	0	5 869
Reparationer	58 495	0
Tak	24 000	3 890
Tvättstuga	0	5 508
Vattenskada	4 606	0
Ventilation	0	64 571
Värme	0	1 908
Summa	107 158	179 250

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Takrenovering	1 909 892	0
Hissar	590 318	0
Summa	2 500 210	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	33 181	27 880
Sophämtning	15 687	21 926
Uppvärmning	345 814	350 137
Vatten	63 327	60 601
Summa	458 009	460 544

Rev

HA KR
TS
Pj

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	18 960	17 976
Fastighetsförsäkringar	51 890	47 529
Fastighetsskatt	72 439	64 189
Kabel-TV	12 786	12 503
Tomträttsavgälder	246 100	185 000
Summa	402 175	327 197
Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	9 747	10 164
Kameral förvaltning	38 822	37 317
Revisionsarvoden	15 050	13 000
Övriga förvaltningskostnader	28 729	28 987
Summa	92 347	89 468
Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	4 800	0
Sociala avgifter	30 726	28 592
Styrelsearvoden	93 000	91 000
Summa	128 526	119 592
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	154 208	160 469
Övriga räntekostnader	344	0
Summa	154 552	160 469
Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49 042 464	49 042 464
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 042 464	49 042 464
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 989 751	-2 472 162
Årets avskrivning	-517 589	-517 589
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 507 340	-2 989 751
Utgående restvärde enligt plan	45 535 124	46 052 713
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 612 000	23 626 000
Taxeringsvärde mark	24 560 000	16 309 000
Summa	53 172 000	39 935 000

Ar

JB TS HA
BJ

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-67	63 271
Övriga fordringar	10 154	10 154
Summa	10 087	73 425

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	4 658	0
Fastighetsskötsel	888	0
Försäkringspremier	42 826	37 616
Förvaltning	10 006	0
Kabel-TV	3 245	0
Tomträtt	66 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 650	81 374
Summa	133 898	118 990

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-02-28	1,38 %	2 570	2 570
SEB	2020-02-28	1,38 %	860	860
SEB	2021-09-28	0,73 %	4 128	4 128
SEB	2020-09-28	1,12 %	2 785	2 871
SEB	2021-09-28	0,73 %	3 505	3 591
Summa			13 847	14 019
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>172</i>	<i>172</i>

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 800	0
El	2 570	0
Förutbetalda avgifter/hyror	159 751	120 170
Löner	2 000	0
Sociala avgifter	630	0
Uppvärmning	44 584	0
Utgiftsräntor	2 801	3 172
Vatten	15 446	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 984	66 546
Summa	252 566	189 888

BJ

*BJ JS HA
BJ KR*

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 835 500	19 835 500
Summa	19 835 500	19 835 500

Underskrifter

Årsta 2020-05-24, _____ - _____ - _____

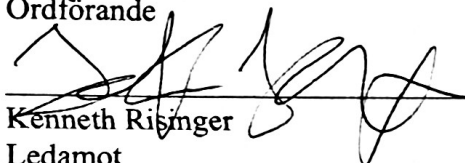
Ort och datum



Johan Beckman
Ordförande



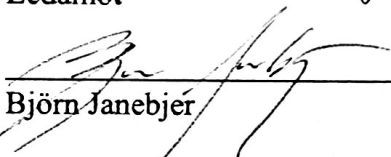
Henrik Andersson
Tekniskförvaltare



Kenneth Risinger
Ledamot

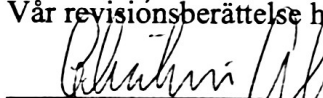


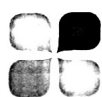
Thomas Sahleström
Ledamot



Björn Janebjer

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 - Maj - 2020


Gottingrevision
~~?~~ Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kallsjön 22, org.nr 769618-4204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallsjön 22 för år 2019. 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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kallsjön 22 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Stockholm den 27 maj 2020


Christina Gotting
Auktoriserad revisor