

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Kålgården

779500-0285



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 1960-01-15.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stadsporten 6. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 18 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lokal är hyresrätt.

Den totala bostadsytan är 1 499 kvm och lokalytan är 228 kvm.

Dessutom finns 12 st garage, 10 st parkeringsplatser med motorvärmare och 1 st parkeringsplats utan motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2013/2014

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018/2019

OVK besiktning har skett 2021/2022

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Urban Nilsson	Ordförande
Nils Wretling	Styrelseledamot
Ann Forsberg	Styrelseledamot
Charlotte Wallberg	Styrelseledamot
Roy Stenhäll	Suppleant
Thomas Storm	Suppleant

Valberedning

Monica Stenhäll och Lillemor Sjöberg. Monica Stenhäll är sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna, alternativt av styrelsen

Revisorer

Monica Hallsten Ordinarie
Lillemor Sjöberg Suppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1990/1991 Hissinstallation i fastigheten
1992/1993 Fönsterbyte
1995/1996 Balkong- och fasadrenovering
2002/2003 Upprustning av innergård
2006/2007 Stam- och badrumsrenovering
2006/2007 Inköp av nya maskiner i tvättstuga
2008/2009 Byte av fjärrvärmeväxlare
2014/2015 Målningsarbeten fastighet och garageportar och byte av fläkt på vind
2014/2016 Ombyggnad av hissar
2015/2016 Målning av trapphus
2015/2016 Upprustning av hyreslokal 501
2016/2017 Omläggning av yttertak
2017/2018 Fönsterbyte
2018/2019 Byte av stamventiler, termostatventiler och termostater
2018/2019 Injustering av luftflöden i samtliga lägenheter
2020/2021 Byte av lås i garageportarna
2021/2022 Byte av 1 stycken tvättmaskin

Planerade underhåll

2023-2024 Asfalteringsarbeten och renovering av mangelrummet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning inklusive lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	HSB Mälardalen
Trappstädning	Pernillas Alltjänst i Sala AB
Hiss service	Otis AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 20 483 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.
Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel.

Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 64.78%
- Årsavgifter, lokaler 13.84%
- Uppvärmning 13.49%
- Hyresintäkter garage 3.36%
- Intäkter kabel-TV 1.19%
- Hyresintäkter, lokaler 1.17%
- Övriga intäkter 1.16%
- Hyresintäkter, p-platser 1.02%



- Taxebundna kostnader 46.05%
- Fastighetsskötsel 19.43%
- Övriga driftskostnader 16.62%
- Övriga externa kostnader 10.40%
- Personalkostnader 4.54%
- Reparationer 2.96%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 167 692	1 170 458	1 172 147	1 164 384
Resultat efter fin. poster	362 348	239 592	137 167	194 053
Soliditet, %	10	1	-5	-9
Yttre fond	770 086	670 086	570 086	470 086
Taxeringsvärde	12 582 000	12 582 000	9 386 000	9 386 000
Bostadsyta, kvm	1 499	1 499	1 499	1 499
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	510	510	510	510
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 188	2 513	2 560	2 615
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,44	1,57	1,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-924 373
Årets resultat	362 348
Totalt	-562 025

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-662 025
	-562 025

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 167 692	1 170 458
Rörelseintäkter		6 796	1 505
Summa rörelseintäkter		1 174 488	1 171 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-587 949	-633 730
Övriga externa kostnader	7	-71 889	-74 859
Personalkostnader	8	-31 406	-29 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 013	-139 644
Summa rörelsekostnader		-758 258	-877 709
RÖRELSERESULTAT		416 230	294 254
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-53 895	-54 662
Summa finansiella poster		-53 882	-54 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		362 348	239 592
ÅRETS RESULTAT		362 348	239 592

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 878 441	1 945 454
Summa materiella anläggningstillgångar		1 878 441	1 945 454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 878 441	1 945 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 630
Övriga fordringar	11	8 333	3 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 238	56 953
Summa kortfristiga fordringar		67 571	70 997
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 915 724	1 972 172
Summa kassa och bank		1 915 724	1 972 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 983 295	2 043 169
SUMMA TILLGÅNGAR		3 861 737	3 988 623

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196 100	196 100
Fond för yttre underhåll		770 086	670 086
Summa bundet eget kapital		966 186	866 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-924 373	-1 063 965
Årets resultat		362 348	239 592
Summa fritt eget kapital		-562 025	-824 373
SUMMA EGET KAPITAL		404 161	41 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	1 751 700	2 855 308
Summa långfristiga skulder		1 751 700	2 855 308
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 528 608	911 208
Leverantörsskulder		2 541	10 454
Skatteskulder		6 881	5 621
Övriga kortfristiga skulder		47 654	48 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	120 192	115 470
Summa kortfristiga skulder		1 705 876	1 091 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 861 737	3 988 623

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålgården 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:

Byggnad	67 år
Om- och tillbyggnad före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-15 år

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	763 896	763 896
Årsavgifter, lokaler	163 164	163 164
Rabatter lokaler	-4 752	-4 752
Hysesintäkter, lokaler	13 800	13 800
Hysesintäkter garage	39 600	39 350
Hysesintäkter, p-platser	12 000	12 000
Övriga intäkter	13 668	11 393
Intäkter kabel-TV	14 040	14 040
Uppvärmning	159 072	159 072
Summa	1 174 488	1 171 963

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	66 462	64 680
Städning	26 715	24 248
Besiktning och service	40 251	38 488
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	17 304
Trädgårdsarbete	863	3 198
Summa	134 291	147 918

NOT 4, REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer och underhåll	20 483	64 892
Summa	20 483	64 892

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	51 438	43 347
Uppvärmning	190 019	189 119
Vatten	51 621	54 250
Sophämtning	25 235	23 954
Summa	318 313	310 670

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	40 839	39 115
Kabel-TV	26 101	24 474
Fastighetsskatt	47 922	46 662
Summa	114 862	110 251

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	8 612	6 316
Övriga förvaltningskostnader	20 260	26 217
Revisionsarvoden	3 125	2 750
Ekonomisk förvaltning	39 892	39 576
Summa	71 889	74 859

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	27 200	25 600
Sociala avgifter	4 006	3 675
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	31 406	29 475

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	53 895	54 662
Summa	53 895	54 662

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 638 051	5 638 051
Årets inköp		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 638 051	5 638 051
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 692 597	-3 552 953
Årets avskrivning	-67 013	-139 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 759 610	-3 692 597
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 878 441	1 945 454
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>337 000</i>	<i>337 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 456 000	9 456 000
Taxeringsvärde mark	3 126 000	3 126 000
Summa	12 582 000	12 582 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	1 537	3 414
Övriga fordringar	6 796	0
Summa	8 333	3 414

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 692	20 652
Försäkringspremier	20 614	20 229
Kabel-TV	6 851	6 207
Förvaltning	10 081	9 865
Summa	59 238	56 953

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2024-06-01	1,49 %	1 489 600	1 504 800
Stadshypotek AB	2026-04-30	4,60 %	425 000	450 000
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,25 %	1 365 708	1 379 716
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,80 %		432 000
Summa			3 280 308	3 766 516
Varav kortfristig del			1 528 608	911 208

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.

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	4 125 500	4 125 500

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 697	2 085
Städning	2 650	2 500
El	2 478	3 048
Uppvärmning	857	2 136
Utgiftsräntor	5 990	3 780
Vatten	4 200	4 776
Uppl kostn renhållningsavg	2 156	0
Förutbetalda avgifter/hyror	97 164	97 145
Summa	120 192	115 470

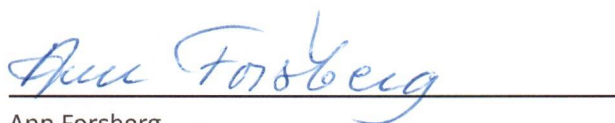
Underskrifter

SALA, 2023-10-12

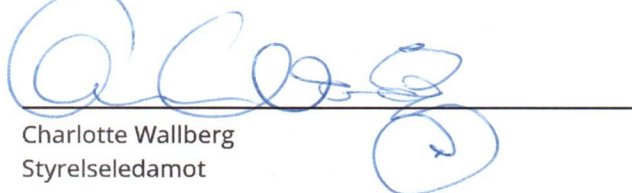
Ort och datum



Urban Nilsson
Ordförande



Ann Forsberg
Styrelseledamot



Charlotte Wallberg
Styrelseledamot



Nils Wretling
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-27



Monica Hallsten
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kålgården Org.nr 779500-0285

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kålgården för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sala den 27 november 2023



Monica Hallsten
Revisor

Adress: Brunnsgatan 1 C, 733 31 Sala.
Telefon 070-790 46 12