

Årsredovisning 2020

BRF KÖLHALNINGEN 4

769606-3630



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÖLHALNINGEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
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.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
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.

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.

Föreningens säte är Stockholm.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-11-13.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Kölhalningen 4. Inom fastigheten finns ett bostadshus innehållande 40 lägenheter, varav 37 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har en lokal. Till byggnaden hör också 2 st parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens totala area enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 1 479 kvm, varav 1 419 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta.

I fastigheten finns även tvättstuga och cykelförråd som gemensamhetsanläggningar.

Lägenhetsfördelning:

38 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens byggnad är 1939 och värdeår 1962.

Tidigare gjorda renoveringar:

2004-2005	Elstambyte
2004-2005	Rörstambyte
2009-2010	Fasadrenovering
2010	Renovering av trapphus
2010	Renovering av hiss
2010	Renovering av utemiljö
2010-2011	Renovering av ventilation
2011	Renovering av källare
2011	Byte av port
2014	Renovering av ytterfönster
2017	Renovering av taksäkerhet och snörasskydd
2020	Upprustning av hiss/styrsystem
2020/2021	Uppdatering av radiatorer och injustering värme
2021	Renovering tvättstuga

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Linda Larsson	Ordförande
Janna Yngwe	Ledamot
Linn Wiklund-Wandrup	Ledamot
Karin Poulsen	Ledamot
Peter Wiklund-Wandrup	Ledamot
Andreas Dahlström	Suppleant

VALBEREDNING

Elisabeth Gunnarsson och Karin Sunesson.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

REVISORER

Stefan Adebahr Auktoriserad revisor Desk Jockeys

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning

Nabo

Fastighetsskötsel, städ och teknisk förvaltning ReCompany Förvaltning AB till 28-02-2021 därefter Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av hiss. I april/maj 2020 renoveras hissen. Uppdatering av styrsystem samt hisskorg. Säkerhetsåtgärder genomförs samtidigt som gallergrinden i original behålls.

Renovering av värmesystem. I juni 2020 har Qseq inspekterat samtliga lägenheter och bytt ut radiatorventil. Beräkningen inför injustering av värmeregleringen sker i februari 2021. Projektet beräknas vara klart i första halvåret 2021.

Det finns inga planer på avgiftshöjningar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 108 830	1 105 016	1 080 788	1 072 008
Resultat efter fin. poster	-929 393	-345 682	-287 733	-433 283
Soliditet, %	70	71	71	71
Yttre fond	930 234	829 569	723 243	616 917
Taxeringsvärde	46 055 000	46 055 000	35 442 000	35 442 000
Bostadsyta, kvm	1 419	1 419	1 419	1 419
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	630	630	630
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 205	6 205	6 205	6 205
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	1,06	0,81	0,77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	23 653 991	-	-	23 653 991
Upplåtelseavgifter	3 849 887	-	-	3 849 887
Fond, yttre underhåll	829 569	-	100 665	930 234
Balanserat resultat	-5 831 604	-345 682	-100 665	-6 277 951
Årets resultat	-345 682	345 682	-929 393	-929 393
Eget kapital	22 156 161	0	-929 393	21 226 767

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 277 951
Årets resultat	-929 393
Totalt	-7 207 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138 165
Att från yttre fond i anspråk ta	-140 400
Balanseras i ny räkning	-7 205 110
	-7 207 345

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 108 830	1 105 016
Rörelseintäkter		11 907	0
Summa rörelseintäkter		1 120 737	1 105 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 301 287	-714 645
Övriga externa kostnader	8	-106 538	-107 063
Personalkostnader	9	-63 589	-53 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 412	-482 412
Summa rörelsekostnader		-1 953 825	-1 357 120
RÖRELSERESULTAT		-833 088	-252 104
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-96 305	-93 578
Summa finansiella poster		-96 305	-93 578
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-929 393	-345 682
ÅRETS RESULTAT		-929 393	-345 682

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 684 192	29 166 604
Summa materiella anläggningstillgångar		28 684 192	29 166 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 684 192	29 166 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 800	27 637
Övriga fordringar	13	1 656 625	352 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 645	45 043
Summa kortfristiga fordringar		1 727 070	425 015
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 765 840
Summa kassa och bank		0	1 765 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 727 070	2 190 854
SUMMA TILLGÅNGAR		30 411 262	31 357 459

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 503 878	27 503 878
Fond för yttre underhåll		930 234	829 569
Summa bundet eget kapital		28 434 112	28 333 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 277 951	-5 831 604
Årets resultat		-929 393	-345 682
Summa fritt eget kapital		-7 207 345	-6 177 286
SUMMA EGET KAPITAL		21 226 767	22 156 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 804 496	0
Summa långfristiga skulder		8 804 496	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	8 804 496
Leverantörsskulder		49 674	66 122
Skatteskulder		121 340	117 530
Övriga kortfristiga skulder		320	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	208 665	213 150
Summa kortfristiga skulder		379 999	9 201 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 411 262	31 357 459

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	2 115 766	1 998 560
Resultat efter finansiella poster	-929 393	-345 682
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	482 412	482 412
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-446 981	136 730
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 457	657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 803	8 784 316
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-459 327	8 921 703
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-8 804 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-8 804 496
ÅRETS KASSAFLÖDE	-459 327	117 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 656 439	2 115 766

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-6,67 %

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 1 429 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	2020	2019
Andrahandsuthyrning	32 592	24 128
Ersättn.fr.försäkr.bolag	11 388	0
Hysesintäkter förråd	3 200	0
Hysesintäkter, bostäder	140 208	140 208
Hysesintäkter, lokaler	84 000	91 200
Hysesintäkter, p-platser	20 700	21 600
Årsavgifter, bostäder	827 880	827 880
Övriga intäkter	769	0
Summa	1 120 737	1 105 016

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	13 518	24 742
Fastighetsskötsel	77 266	38 933
Städning	46 107	38 775
Trädgårdsarbete	159	0
Övrigt	11 625	0
Summa	148 675	102 450

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	29 632	140 668
Reparationer hissar	591 293	12 140
Summa	620 925	152 808

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Renovering av värmesystemet	140 400	37 500
Summa	140 400	37 500

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	19 010	30 344
Fjärrvärme	187 551	224 676
Sophämtning	17 650	18 089
Vatten	48 010	45 727
Summa	272 221	318 836

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	46 827	33 059
Fastighetsskatt	61 710	59 630
Kabel-TV	10 529	10 362
Summa	119 066	103 051

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	57 200	55 832
Bankkostnader	2 170	5 525
Datakommunikation	0	149
Förbrukningsmaterial	740	0
Inkasso	62	340
Postbefordran	433	387
Revisionsarvoden	28 351	26 000
Styr.möte/stämma/städdag	4 319	10 177
Övriga externa kostnader	1 654	5 075
Övriga förvaltningskostnader	11 609	3 578
Summa	106 538	107 063

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	13 589	13 000
Styrelsearvoden	50 000	40 000
Summa	63 589	53 000

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95 709	92 897
Övriga räntekostnader	596	681
Summa	96 305	93 578

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 156 988	-5 674 576
Årets avskrivning	-482 412	-482 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 639 400	-6 156 988
Utgående restvärde enligt plan	28 684 192	29 166 604
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 066 575</i>	<i>10 066 575</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 055 000	16 055 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Summa	46 055 000	46 055 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	94 125	94 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 125	94 125
Ingående ackumulerad avskrivning	-94 125	-94 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-94 125	-94 125
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	180	2 406
Nabo Klientmedelskonto	1 656 439	349 927
Skattekonto	6	2
Summa	1 656 625	352 335

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	3 320	3 320
Försäkringspremier	0	13 771
Förvaltning	14 880	14 300
Kabel-TV	2 640	2 632
Städning	5 068	3 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 737	7 495
Summa	36 645	45 043

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2023-05-28	0,86 %	3 902 248	3 902 248
SEB	2023-12-28	0,67 %	4 902 248	4 902 248
Summa			8 804 496	8 804 496

Varav kortfristig del

0

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	13 000	13 000
Beräknat revisionsarvode	24 625	24 625
El	3 867	6 486
Fjärrvärme	23 800	25 835
Förutbetalda avgifter/hyror	91 450	90 241
Utgiftsräntor	1 305	2 897
Vatten	8 007	7 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 611	42 426
Summa	208 665	213 150

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 033 500	13 033 500
Summa	13 033 500	13 033 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering tvättstuga. Mellan februari och mars 2021 genomförs en totalrenovering av tvättstugan. Helt ny maskinpark med två tvättmaskiner, torkskåp samt torktumlare. Maskinpark vald utifrån miljö och klimat.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Janna Yngwe
Ledamot

Linn-Wiklund Wandrup
Ledamot

Karin Poulsen
Ledamot

Linda Larsson
Ordförande

Peter Wiklund-Wandrup
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Elisabeth Siri Larsson Linda

7e688ea8-84df-44d9-b44d-5a190584e61d - 2021-06-01 12:44:56 UTC +03:00

BankID - 018a9bb5-69a7-4960-ad30-4593a4291206 - SE

Peter Wiklund Wandrup Nils-Håkan

49040673-ff9d-4016-a33f-1421a3ce1036 - 2021-06-01 13:09:11 UTC +03:00

BankID - 01feca71-7b4c-4efe-a9b7-33a927b34da5 - SE

Poulsen Karin

9ed8d84e-1016-40a1-9891-66758e8250d9 - 2021-06-02 17:01:35 UTC +03:00

BankID - c9032eb0-94c3-4368-add7-21f281c63c30 - SE

Maja Yngwe Janna

4016c60b-e83d-4385-a79c-7eecadbfa5b1 - 2021-06-02 17:32:19 UTC +03:00

BankID - 089f89f6-e987-4fa9-88da-c51f0f36fbf1 - SE

WIKLUND WANDRUP LINN

f6bbd12e-cdec-4f83-8be4-adaee8ba2288 - 2021-06-02 17:36:49 UTC +03:00

BankID - ad628c3e-e4cd-4ab8-bf51-66dae1c433b1 - SE

ADEBAHR STEFAN

23fa7df2-2edb-45c9-b705-247985c24873 - 2021-06-02 17:59:34 UTC +03:00

BankID - e050de56-86fa-4dee-825b-33a5aad4167 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende