

Årsredovisning för

Brf Kärnhuset

769624-6482

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kärnhuset, 769624-6482 får härmed avge årsredovisning för 2019.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2012. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-06-02.

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tuve 15:191 i Göteborgs kommun. På föreningens mark finns ett flerfamiljshus med total 50 lägenheter på adress Frukträdsgatan 2-8 i Göteborg. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 2 738 kvm. Markarealen är 3 752 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	16 st
2 rok	18 st
3 rok	16 st
	50 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren, där också cykel- och barnvagnsrum finns.

Föreningen har via gemensamhetsanläggningen Tuve GA:101 tillgång till 35 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Tuve GA:101 tillsammans med med Brf Äppelblom och Brf Vildapeln.

Dessutom ingår föreningens fastighet i Tuve GA:105 och Tuve GA:109 tillsammans med Brf Äppelblom, Brf Vildapeln och Trollängen.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar bland annat parkeringsplatser, gata, gångväg, lekplats samt komplementbyggnader.

Fastighetens tekniska status

En 30-årig vård- och underhållsplan upprättades 2018. Planen uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

7

Fastighetsförvaltning

Fastighets- och trädgårdsskötsel: MBA Fastighetsförvaltning AB.
Städning: WW Städservice AB.

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, bredband/TV, avfallshantering, värme, m.m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 73 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 15 st. Antalet medlemmar som utträtt är 18 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 70 st. Under året har 10 överlåtelse skett föregående år var det också 10 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-06-13 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jens Hansson	Styrelseordförande
Fanny Lefebvre	Kassör
Kerstin Nylén	Sekreterare
Fredrik Lam	Ledamot
Johanna Grönström	Ledamot
Henrik Ryberg	Suppleant

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som Styrelsen under året arbetar med.

Vid en extra stämma den 16 mars 2020 togs första beslutet att ändra föreningens stadgar. Det andra och slutliga beslutet kommer att tas på den ordinarie föreningsstämman senare i vår. Vid stämman valdes Jonas Salonen in i valberedningen.

Revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Niclas Wärenfeldt, Borevision till ordinarie revisor med Jörgen Götehed som suppleant.

Valberedning

Jonas Salonen och Jonas Nilsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av föreningens ledamöter, av Jens Hansson och Fanny Lefebvre var för sig.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Balkonginglasning:

Styrelsen har utrett möjligheten att erbjuda till medlemmarna inglasning på balkongen. Efter många samtal och utredningar, har styrelsen fått information från Stadsbyggnadskontoret om att detaljplanen för vårt hus bara innehåller tre våningar, vilket innebär att den fjärde våningen inte är möjlig att glasa in. Gällande den tredje våningen, behöver ett tak byggas ifall balkonginglasning önskas. Detta tak är tyvärr inte heller kompatibelt med detaljplanen och därför kommer de medlemmarna som bor på tredje våningen inte heller kunna glasa in sina balkonger.

Under 2019, har styrelsen inte kunnat prioritera denna fråga och erbjudit medlemmarna i ett infoblad att driva frågan själva om intresset finns.

Avtal med LH Vent Teknik:

Styrelsen bestämde att teckna ett ventilation serviceavtal med LH Vent Teknik som innehåller ett servicebesök per år med ett ingående filterbyte, bortforsling av gamla filter, rengöring och funktionskontroll samt ett besök med funktionskontroll och rengöring utan filterbyte av ventilationsaggregat.

Källarstädning:

Under året har vi hittat vid flera tillfällen gamla möbler från medlemmar i källaren. Styrelsen vill påminna alla medlemmar om att det inte tillåtet att slänga sina gamla möbler i källaren. Detta orsakar en ökning av avgiften som vår fastighetsskötare MBA skickar till oss eftersom det är de som blir tvungna att ta bort dessa gamla möbler.

Bostadsrättstilläggsförsäkring:

Styrelsen har fått frågor från vissa medlemmar angående bostadsrättstilläggsförsäkring.

För att kunna ge ett lämpligt svar till medlemmarna, följer styrelsen rekommendationen från vår rådgivare hos Trygghansa som är följande.

Föreningen Brf Kärnhuset har tecknat en viss typ av bostadsrättstillägg hos Trygghansa för sina medlemmar.

Däremot bör styrelsen inte göra någon rekommendation kring huruvida enskild medlem ska ha eget tillägg eller inte. Det är endast medlem själv som ska avgöra detta.

Styrelsen ska endast informera om att föreningen via fastighetsförsäkringen har tecknat gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar och bilägga information om denna.

Det finns numera nämligen en hel del skillnader i de bostadsrättstillägg som erbjuds på marknaden vilket innebär att enskild medlem kan ha en bättre eller sämre variant via sin hemförsäkring, helt beroende på vilket hemförsäkringsbolag medlemmen har tecknat avtal med.

Flytt av två av våra tre lån:

Efter förhandling med flera banker, har styrelsen bestämt att flytta två av våra lån från Swedbank till Nordea, där villkoren som erbjöds var bättre. Bindningstid för dessa lån är 3 respektive 4 år. Räntan för dessa lån ligger på 0,49% respektive 0,94%.

Digital bopärm:

Ifall om det inte finns någon bopärm i lägenhet, kan medlemmarna skicka en förfrågan till styrelse via outlook mejladressen: brfkarnhuset@outlook.com och be om att få en digital bopärm.

Brytskyddsmontering för våra porter:

MBA har nu bytt alla 4 brytskydd på portarna. Det ser numera mycket bättre ut och motsvarar kvalitetsnivån som vi beställde från början.

Nya besöksparkeringar

På årsmötet 2019 röstade Kärnhusets medlemmar för att ta bort sopskåpen på gaveln vid Frukträdsgatan 8 och skapa besöksparkeringar där. Föreningen har fått avslag på bygglovansökan..

Q-park och besökskortet:

Q-park har bytt namn till Aimo park.

Styrelsen vill påminna alla medlemmar om att det är viktigt att alltid ha sitt parkeringskort synligt i bilen. Alla medlemmar har fått besökskortet för besöksparkeringen.

Från den 1 januari 2020, blev besöksparkeringar 4 timmars parkering med P-skiva.

Trivselregler:

Styrelsen har sammanställt trivselregler i ett dokument och lämnat det till alla medlemmar. I fall en medlem inte hittar trivselregler i bopärmen, kan medlemmen skicka ett mejl till styrelsen brfkarnhuset@outlook.se och begära dokument via mejl.

Andrahandsuthyrning

Om en medlem önskar hyra ut sin lägenhet i andrahand, ska en blankett fyllas in och lämnas till styrelsen för godkännande. Andrahandsuthyrningsavtalet gäller för ett år i taget och ska godkännas igen om förlängning önskas. Blanketten kan begäras via mejl brfkarnhuset@outlook.com.

2 årsbesiktning

2 årsbesiktning genomfördes av företaget Olden Byggkonsult/Kamixa AB i slutet av december 2018. Alla åtgärder gjordes av Veidekke under januari och februari 2019.

Informationsblad

Styrelsen skickar varannan månad ett informationsblad till medlemmarna med information om specifika händelser eller påminnelse om trivsregler.

Hiss serviceavtal

Styrelsen har tecknat serviceavtal för hissarna med Vinga Hiss. Avtalet löper till en början på ett år.

Underhållsplan

Styrelsen har anlitat SUSTEND för att upprätta en underhållsplan för fastigheten. Detta har gjorts för att få en överblick av löpande kostnader så att vi lättare kan planera och budgetera inför kommande underhållsbehov. Enligt vår underhållsplan 2019, har vi kompletterat taksäkerheten med en stege som finns nu i källaren samt genomfört en obligatorisk ventilation kontroll (OVK) för samtliga lägenheter.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 752 kr per kvm.

Ingen höjning av hyran för parkeringsplatser har gjorts.

TV, Bredband och telefoni

Telia Triple Play ingår i månadsavgiften.

Individuell mätning

Lägenheterna har individuell mätning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31 ^{**}
Årsavgifter bostadsrätter, kr/kvm	752	752	752
Sparande*	277	290	269
Driftkostnader, kr/kvm	372	399	-
Fastighets- och hushållsel	26	30	-
Fjärrvärme	50	58	-
Vatten	31	24	-
Räntekostnader, kr/kvm	143	152	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	514	514	-
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm	43	43	-
Fastighetslån, kr/kvm	12 652	12 980	13 433
Genomsnittlig låneränta, %	0,97 %	1,06 %	1,14 %
Yttre underhållsfond	236 000	118 000	-
Nettoomsättning	2 272 353	2 281 916	1 690 001
Balansomslutning	131 562 423	133 178 064	135 092 099
Soliditet %	73	73	72

*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningarg

**Entreprenören har enligt TE-avtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under 2017-01-01 - 2017-03-31, vilket ger missvisande värden Kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hållsfond	Ansamlad förlust
Vid årets början	98 010 000	118 000	-1 292 645
Disposition enl årsstämmobeslut			
Överföring till yttre underhållsfond		118 000	-118 000
Årets resultat			-647 946
Vid årets slut	98 010 000	236 000	-2 058 591

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-1 410 645
Årets resultat	-647 947
	-2 058 592
Avsättning till fond för yttre underhåll	118 000
Balanseras i ny räkning	-2 176 592
Summa	-2 058 592

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter		-	-
Nettoomsättning	2	2 272 353	2 281 916
Övriga rörelseintäkter	3	14 454	44 414
		<u>2 286 807</u>	<u>2 326 330</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-867 572	-868 396
Övriga externa kostnader	5	-152 287	-223 451
Personalkostnader	6	-117 336	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 406 889	-1 406 889
Rörelseresultat		<u>-257 277</u>	<u>-198 690</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag		220	2 041
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-390 889	-417 258
Resultat efter finansiella poster		<u>-647 946</u>	<u>-613 907</u>
Resultat före skatt		<u>-647 946</u>	<u>-613 907</u>
Årets resultat		<u>-647 946</u>	<u>-613 907</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	130 904 806	132 311 695
Pågående nyanläggningar		-	-
		130 904 806	132 311 695
Summa anläggningstillgångar		130 904 806	132 311 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 555	53 899
Övriga fordringar		-	62 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 917	67 880
		149 472	184 525
<i>Kassa och bank</i>		508 145	681 854
Summa omsättningstillgångar		657 617	866 379
SUMMA TILLGÅNGAR		131 562 423	133 178 074

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 010 000	98 010 000
Fond för yttre underhåll		236 000	118 000
		98 246 000	98 128 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 410 645	-678 739
Årets resultat		-647 946	-613 907
		-2 058 591	-1 292 646
Summa eget kapital		96 187 409	96 835 354
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	34 607 835	35 539 373
		34 607 835	35 539 373
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	170 000	136 000
Förskott från kunder		-	4 011
Leverantörsskulder		157 989	175 760
Övriga kortfristiga skulder		11	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	439 179	487 566
		767 179	803 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 562 423	133 178 074

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-647 946	-613 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 406 890	1 406 889
		<u>758 944</u>	<u>792 982</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		758 944	792 982
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		35 053	114 715
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-70 167</u>	<u>-67 061</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		723 830	840 636
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		<u>-897 538</u>	<u>-1 233 066</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-897 538	-1 233 066
Årets kassaflöde		-173 708	-392 430
Likvida medel vid årets början		681 853	1 074 284
Likvida medel vid årets slut		508 145	681 854

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2031.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 694 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 058 384	2 058 384
Hyror	165 267	173 510
Individuell mätning	42 452	39 429
Administrationsavgift vid andrahandsuthyrning	6 250	10 593
Summa	2 272 353	2 281 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativa avgifter	13 955	18 912
Övriga rörelseintäkter	499	25 502
Summa	14 454	44 414

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	151 740	218 629
Snöröjning	-	29 422
Hisskostnader	63 068	7 612
Gemensamhetsanläggning GA101, GA105	75 033	9 322
Reparationer	29 171	89 815
Underhåll	18 400	-
El	70 237	83 067
Uppvärmning	135 888	157 688
Vatten	85 025	66 730
Sophantering	82 360	41 018
Fastighetsförsäkring	32 672	31 511
KabelTV, bredband	108 310	118 348
Övriga kostnader	15 668	15 234
Summa	867 572	868 396

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	122 266	122 058
Övriga förvaltningskostnader	30 021	101 393
Summa	152 287	223 451

Not 6 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvoden, inklusive sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	1 406 889	1 406 889
Totalt	1 406 889	1 406 889

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	135 008 233	135 008 233
Vid årets slut	135 008 233	135 008 233
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 696 538	-1 289 649
-Årets avskrivning	-1 406 889	-1 406 889
Vid årets slut	-4 103 427	-2 696 538
Redovisat värde vid årets slut	130 904 806	132 311 695
Varav mark	33 793 233	33 793 233
Taxeringsvärde, byggnader	50 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde, mark	19 600 000	6 720 000
Summa taxeringsvärde	69 600 000	44 720 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 694 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	28 796	26 913
TV & Bredband	17 000	18 147
Ekonomisk förvaltning	19 594	19 118
Individuell mätning förbrukning vatten	5 527	3 702
	70 917	67 880

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, ränta 0,490 % ffd 2022-09-21	10 755 273	11 157 871
Nordea, ränta 0,940 % ffd 2023-12-20	11 811 281	12 258 751
Swedbank, ränta 1,480 %, ffd 2021-12-22	12 211 281	12 258 751
	34 777 835	35 675 373
Kortfristig del av långa skulder	-170 000	-136 000
Redovisat vid årets slut	34 607 835	35 539 373

Ställda säkerheter för övriga skulder

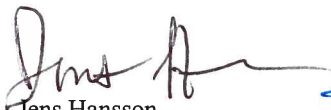
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	35 605	72 557
Förutaviserade avgifter och hyror	191 745	189 904
Fastighetsservice och trädgårdsskötsel	11 693	20 383
El	8 945	10 551
Fjärrvärme	18 721	20 305
Avfallshantering	4 440	4 261
Vatten	7 800	-
Revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	-	9 376
Avräkning med entreprenören enl TE-avtal	140 230	140 229
	439 179	487 566

Underskrifter

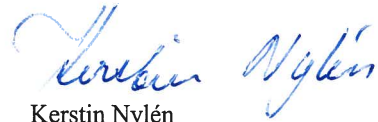
Göteborg 2020 - 04-01



Jens Hansson
Styrelseordförande



Fanny Lefebvre



Kerstin Nylén



Fredrik Lam



Johanna Grönström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-21



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kärnhuset, org.nr. 769624-6482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärnhuset för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 21/4-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor