

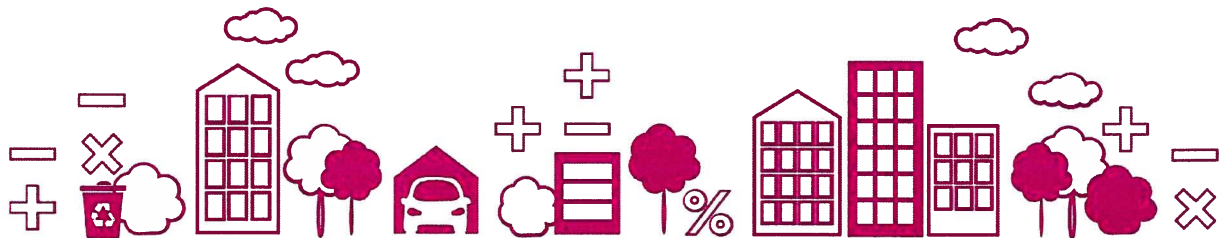
ÅRSREDOVISNING

Brf Kärnhuset

769624-6482

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11-12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	14-18
Underskrifter	19

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kärnhuset, 769624-6482 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2020-09-23.

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

Fastighetsfakta

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. 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
Totalt	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 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

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Denna uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger sedan till grund för förenings stämmas 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.

Förvaltningsavtal

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 70 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 71 st. Under året har 12 överlåtelse skett föregående år var det 10 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 476 kr.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

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 2020-08-31 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jens Hansson	Styrelseordförande
Fanny Lefebvre	Kassör
Theodor Eriksson	Ledamot
Oskar Larsson	Ledamot
Jacob Rubensson	Ledamot

Emelie Hofman	Suppleant
My Hyltegren	Suppleant
Henrik Ryberg	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som Styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB	Ordinarie revisor
Jörgen Götehed	Suppleant



Valberedning

Jonas Nilsson
Daniel Thyren

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Covid-19

Enligt föreningens stadgar borde årsstämman ha hållits senast 2020-06-30. I likhet med många andra bostadsrättsföreningar, sköts dock stämman upp till 2020-08-31 p.g.a. Covid-19-pandemin.

Ändring i föreningens stadgar

Sedan Brf Kärnhuset medlemmar tog över styrelsen från Veidekke har det varit svårt att hitta medlemmar som är villiga att engagera sig i styrelsen samt att ta på sig viktiga ansvarsområden. Under 2019, blev styrelsen till och med tvungen att ställa in och planera om flera möten eftersom det fanns färre än tre ledamöter närvarande, vilket innebar att styrelsen inte var beslutsför.

Genom att ändra stadgarna, får styrelsen möjlighet att anlita en ledamot som inte är bosatt i föreningens hus, om det inte finns tillräckligt med intresse från medlemmarna att engagera sig i styrelsen.

Detta kommer att underlätta och förbättra styrelsens arbete för sina medlemmar. Se ny lydelse nedan.

Styrelse § 11 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens hushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Energideklaration och Svanenmärkning för vårt hus

Huset är Svanenmärkt och det gäller för all framtid. Alla medlemmar kan med hänvisning till Svanenmärkningen begära ett grönt lån och få förmånligare bolåneränta hos ett flertal banker (i skrivande stund).

Trivselregler

Styrelsen har sammanställt trivselregler i ett dokument och lämnat det till alla medlemmar. Har vi missat någon av våra nya medlemmar, vänligen ta kontakt med styrelsen: brfkarnhuset@outlook.com

Namn på dörren/brevlåda

Om det har skett ändringar och namnet på brevlådan eller utanför dörren ska ändras, vänligen kontakta styrelsen så kommer MBA ut och åtgärdar detta. Sätt alltså inte upp egna klisterlappar eller liknande. Detta gäller även boende som hyr i andra hand. Du når styrelsen på brfkarnhuset@outlook.com

Andrahandsuthyrning

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

Korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning av lägenheter (tex Airbnb) är inte tillåtet i föreningen. Detta för att respektera alla medlemmars trygghet och trivsel.



Information kring utskick av årsstämmans protokoll

Det var ett rent missförstånd som ledde till att medlemmarnas personuppgifter skickades till alla medlemmar i föreningen. Styrelsen ser dock allvarligt på misstaget och har därför vidtagit flera åtgärder för att det inte skall ske igen. Styrelsen har återkallat de gamla prokollen, delat ut nya samt säkrat att vi i fortsättningen kommer att använda en röstlängd som bara innehåller lägenhetsnummer och namn.

Veidekke nära byter namn

Veidekke nära, som bland annat har hand om garantiärenden, har bytt ägare och namn. De heter numera Nordr. Nya adressen man kontaktar dem på är eftermarknad@nordr.se

Balkonginglasning

För de medlemmarna som bor på våning 1 och 2, kommer företaget Lumon erbjuda möjligheter att glasa in balkongerna under 2021 med fördelaktigt pris. Information till medlemmarna kommer att skickas löpande av Lumon under 2021.

Källarstädning

Under året har vi vid flera tillfällen hittat övergivna möbler i källaren. Styrelsen vill påminna alla medlemmar om att det inte är tillåtet att slänga gamla möbler i källaren. Detta medför en extra kostnad då vår fastighetsskötare MBA tar en extra avgift för bortforsling.

Bortforsling av övergivna cyklar/barnvagnar

Styrelsen har under hösten 2020 gjort en översyn och forslat bort cyklar och barnvagnar utan ägare som är boende i huset.

Oljning av avskärningsvägg av trä

Oljning av avskärningsvägg av trä mellan uteplatserna genomfördes under september 2020.

Besöksparkeringar

Från den 1 januari 2020, blev det 4 timmars parkering med P-skiva för att ge fler möjligheter för medlemmarnas gäster att använda besöksparkeringsplatserna. Detta beslut fattades gemensamt av föreningarna inom vår gemensamhetsanläggning.

OVK 3-års, obligatorisk ventilationskontroll

Styrelsen har beställt en ny OVK under 2020. Mot bakgrund av rådande läge med Covid-19, har denna kontroll skjutits till våren 2021.

Laddstolpar

Styrelsen har fattat beslut om att anlita GöteborgEnergi för att bygga 6 laddstationer i anslutning till vår fastighet. Detta för att framtidssäkra och för att det ger mervärde till samtliga medlemmar då tillgång till laddstationer för potentiella köpare ökar värdet på våra lägenheter. Medgivande för installation måste dock ges av delägarförvaltningen av GA:101. Dvs, styrelserna för Vildapeln, Äppelblom och Kärnhuset. Ett konsensusbeslut fordras före installationen påbörjas. I skrivande stund ligger frågan hos Vildapeln och Äppelbloms respektive styrelser för beslut om medgivande eller nekande.



Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

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 underhållsåtgärder på fastigheten och amortering på lån.

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

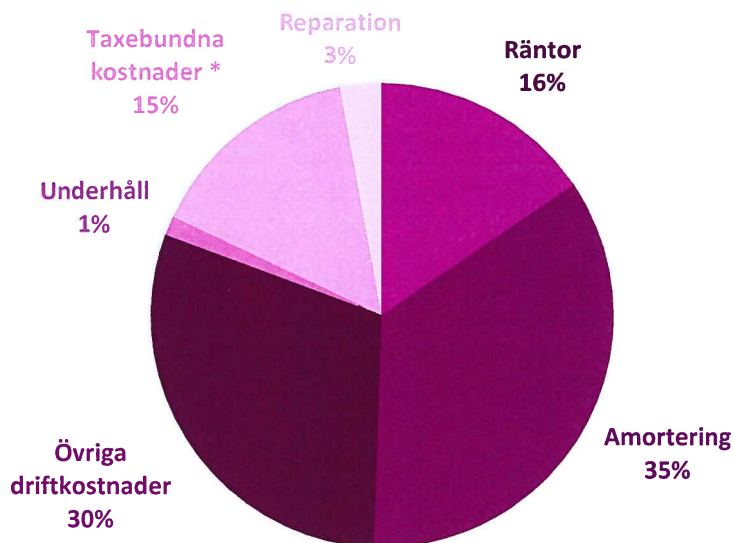
Lägenheterna har individuell mätning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Ekonomisk förvaltning

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



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017**
Årsavgifter bostadsrätter, kr/kvm BOA	752	752	752	752
Sparande*, kr/kvm BOA	277	277	290	269
Driftkostnader, kr/kvm BOA	331	372	399	-
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm BOA	16	26	30	-
Fjärrvärme, kr/kvm BOA	46	50	58	-
Vatten, kr/kvm BOA	28	31	24	-
Räntekostnader, kr/kvm BOA	125	143	152	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	514	514	514	-
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm BOA	43	43	43	-
Fastighetslån, kr/kvm	12 420	12 652	12 980	13 433
Genomsnittlig låneränta, %	0,97 %	0,97 %	1,06 %	1,14 %
Yttre underhållsfond	354 000	236 000	118 000	-
Nettoomsättning	2 282	2 272	2 282	1 690
Balansomslutning	130 118	131 562	133 178	135 092
Soliditet %	73	73	73	72

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på föreningens lån.

**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

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	98 010 000	236 000	-2 058 591
Avsättning till yttre underhållsfond		118 000	-118 000
Årets resultat			-647 170
Belopp vid årets slut	98 010 000	354 000	-2 823 761

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 176 591
Årets resultat	-647 170
Totalt	-2 823 761
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	118 000
Balanseras i ny räkning	-2 941 761
Summa	-2 823 761

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 281 729	2 272 353
Övriga rörelseintäkter	3	28 528	14 454
Summa rörelseintäkter		2 310 257	2 286 807
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-907 391	-867 572
Övriga externa kostnader	5	-180 290	-152 287
Personalkostnader	6	-121 159	-117 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 406 889	-1 406 889
Summa rörelsekostnader		-305 472	-257 277
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 699	-390 889
Resultat efter finansiella poster		-647 170	-647 946
Resultat före skatt		-647 170	-647 946
Skatt		0	0
Årets resultat		-647 170	-647 946



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	129 497 917	130 904 806
Summa byggnader och mark		129 497 917	130 904 806
Summa anläggningstillgångar		129 497 917	130 904 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 426	78 555
Övriga fordringar		34 899	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 826	70 917
Summa kortfristiga skulder		139 151	149 472
<i>Kassa och bank</i>		481 211	508 145
Summa omsättningstillgångar		620 362	657 617
SUMMA TILLGÅNGAR		130 118 279	131 562 423



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		354 000	236 000
Summa bundet eget kapital		98 364 000	98 246 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 176 591	-1 410 645
Årets resultat		-647 170	-647 946
Summa ansamlad förlust		-2 823 761	-2 058 591
Summa eget kapital		95 540 239	96 187 409
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	21 126 554	22 396 554
Summa långfristiga skulder		21 126 554	22 396 554
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	12 879 750	12 381 281
Leverantörsskulder		146 099	157 989
Övriga kortfristiga skulder		180	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	425 457	439 179
Summa kortfristiga skulder		13 451 486	12 978 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 118 279	131 562 423



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-647 170	-647 946
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 406 889	1 406 889
	759 719	758 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	759 719	758 943
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 321	35 053
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-25 443	-70 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	744 597	723 829
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-771 531	-897 538
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-771 531	-897 538
Årets kassaflöde	-26 934	-173 709
Likvida medel vid årets början	508 145	681 854
Likvida medel vid årets slut	481 211	508 145



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 arbeten 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 plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. 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.

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 058 384	2 058 384
Hyrer	162 762	165 267
Individuell mätning	53 121	42 452
Administrationsavgift vid andrahandsuthyrning	7 462	6 250
Summa	2 281 729	2 272 353

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativa avgifter	28 528	13 955
Övriga rörelseintäkter	-	499
Summa	28 528	14 454



Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	164 554	151 740
Snöröjning	1 410	-
Hisskostnader	24 074	63 068
Besiktningar, OVK	30 000	
Gemensamhetsanläggning GA101, GA105	100 233	75 033
Reparationer	64 305	29 171
Underhåll	29 915	18 400
El	42 671	70 237
Uppvärmning	124 989	135 888
Vatten	76 021	85 025
Sophantering	88 646	82 360
Fastighetsförsäkring	34 756	32 672
Kabel-TV, bredband	115 474	108 310
Övriga kostnader	10 343	15 668
Summa	907 391	867 572

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	133 065	122 266
Övriga externa kostnader	47 225	30 021
Summa	180 290	152 287

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	1 406 889	1 406 889
Summa	1 406 889	1 406 889



Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-4 103 427	-2 696 538
-Årets avskrivning	-1 406 889	-1 406 889
Vid årets slut	-5 510 316	-4 103 427
Redovisat värde vid årets slut	129 497 917	130 904 806
Varav mark	33 793 233	33 793 233
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark	19 600 000	19 600 000
Summa taxeringsvärde	69 600 000	69 600 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	29 802	28 796
TV & Bredband	15 774	17 000
Ekonomisk förvaltning	20 293	19 594
Ind. uppmätta förbrukningar av varmvatten	12 957	5 527
Redovisat värdet vid årets slut	78 826	70 917

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, ränta 0,490 % ffd 2022-09-21	10 635 273	10 755 273
Nordea, ränta 0,940 % ffd 2023-12-20	11 211 281	11 811 281
	21 846 554	22 566 554
varav kortfristig del	-720 000	-170 000
Redovisat värdet vid årets slut	21 126 554	22 396 554

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Swedbank, ränta 1,480 % ffd 2021-12-22	12 159 750	12 211 281
	12 159 750	12 211 281
Varav kortfristig del av långfristig skuld	720 000	170 000
Redovisat värde vid årets slut	12 879 750	12 381 281

Av föreningens lån förfaller 12 159 750 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet som tidigare om kreditgivaren inte säger upp det. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	35 293	35 605
Förutaviserade avgifter och hyror	176 074	191 745
Fastighetsservice och trädgårdsskötsel	9 398	11 693
Städning	4 489	-
El	6 943	8 945
Fjärrvärme	17 929	18 721
Avfallshantering	6 693	4 440
Vatten	5 920	7 800
Revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	2 488	-
Avräkning med entreprenören enl TE-avtal	140 230	140 230
Redovisat värdet vid årets slut	425 457	439 179

Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Göteborg 2021 -04-07

Jens Hansson
Styrelseordförande

Theodor Eriksson

Fanny Lefebvre

Oskar Larsson

Jacob Rubensson

Min revisionsberättelse har
lämnats 2021-04-22

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 2020.

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 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 2020 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 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 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.

Anmärkning

Föregående års föreningsstämman har inte hållits inom stadgeenlig tid inom sex månader från balansdagen.

Uppsala den 22/4- 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor