



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kastanjen 1 kvarteret



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1 kvarteret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

Styrelsen

Niwa Lodhammar	Ordförande
Maire-Ly Fröberg	Ledamot
Fredrik Lodhammar	Ledamot

Ceren Dogan	Suppleant
Yogesh Sane	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KASTANJEN 1	1945	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

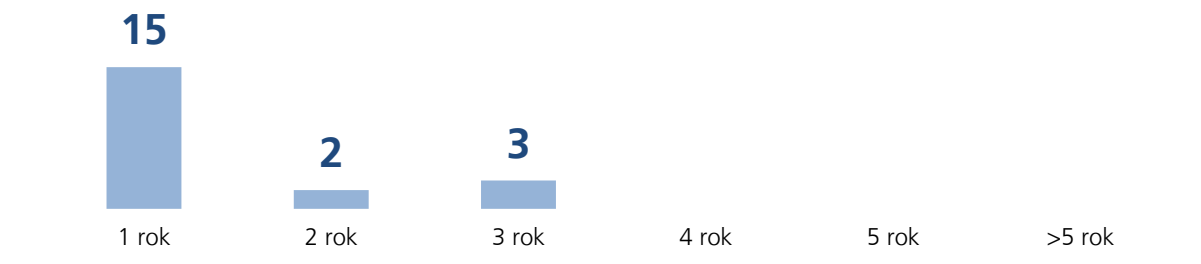
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 105 m², varav 859 m² utgör lägenhetsyta och 246 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkare	221 m ²	Bostadsrättslokal
Outhyrd	70 m ²	
data-butik	54 m ²	2019-04-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Pannrum	Används till föreningsmöten

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av dörrlås i gemensamma utrymmen	2018	Avhjälpande UH
Ny avfuktare till tvättstugan	2017	Avhjälpande underhåll
Reparation av torktumlare	2017	Avhjälpande underhåll
Optimering av funktioner i torkrum och av torktumlarens luftkanaler	2017	Förebyggande underhåll
Stor vattenläcka utanför husväggen port 8a	2016	Avhjälpande underhåll
renovering/byte pumpgrop	2008	
Energideklaration	2008	
Omläggning av tak	2004	
renovering tvättstuga/torkrum	2004	
avloppsstam-horisontellbytt	2004	
fönsterbyte	2001	
Rörstambyte	1995	
Omputsning av fasad	1989	
Planerat underhåll	År	
Renovering av fastighetens yttre fönsterkarmar	2021-2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

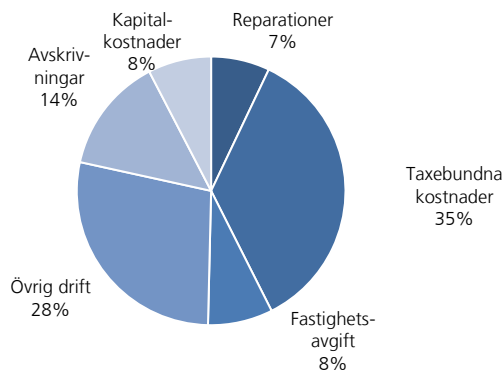
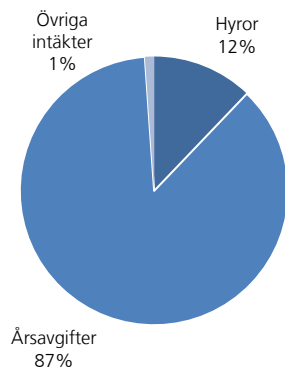
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693 987	586 621
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	681 691	830 106
Finansiella intäkter	17	5
Minskning kortfristiga fordringar	8 643	6 171
Ökning av kortfristiga skulder	6 218	0
	696 569	836 282
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	466 351	538 813
Finansiella kostnader	45 765	42 868
Minskning av långfristiga skulder	53 134	47 716
Minskning av kortfristiga skulder	0	99 519
	565 250	728 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	825 306	693 987
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	131 319	107 366

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	571	556	554
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 532	1 671	1 639	1 576
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 998	2 049	2 094	2 137
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	11	9
Värmekostnad/m ² totalyta	130	134	135	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	36	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	39	40	41
Soliditet (%)	19	16	10	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	87	166	-37	24
Nettoomsättning (tkr)	674	703	673	667

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 859 m² bostäder och 246 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 250	0	0	49 250
Fond för yttre underhåll	256 093	33 129	0	222 964
S:a bundet eget kapital	305 343	33 129	0	272 214
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	126 320	-33 129	165 622	-6 173
Årets resultat	86 783	86 783	-165 622	165 621
S:a fritt eget kapital	213 103	53 654	0	159 449
S:a eget kapital	518 446	86 783	0	431 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	86 783
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	159 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 129
summa balanserat resultat	213 103

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	213 103
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	674 205	702 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 486	127 390
Summa rörelseintäkter		681 691	830 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-348 998	-336 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 327	-178 717
Personalkostnader	Not 6	-24 026	-24 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-82 809	-82 809
Summa rörelsekostnader		-549 160	-621 622
RÖRELSERESULTAT		132 531	208 484
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 765	-42 868
Summa finansiella poster		-45 748	-42 863
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		86 783	165 621
ÅRETS RESULTAT		86 783	165 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	1 888 587	1 971 396
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 888 587	1 971 396
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 891 387	1 974 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	823 435	700 759
Summa kortfristiga fordringar		823 435	700 759
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 978	1 978
Summa kassa och bank		1 978	1 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		825 413	702 737
SUMMA TILLGÅNGAR		2 716 800	2 676 933

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 250	49 250
Fond för yttre underhåll	Not 13	256 093	222 964
Summa bundet eget kapital		305 343	272 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		126 320	-6 173
Årets resultat		86 783	165 621
Summa fritt eget kapital		213 103	159 449
SUMMA EGET KAPITAL		518 446	431 663
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 047 128	2 084 047
Summa långfristiga skulder		2 047 128	2 084 047
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	53 144	69 359
Leverantörsskulder		33 013	29 261
Skatteskulder		4 118	3 932
Övriga skulder		9 826	6 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	51 125	52 347
Summa kortfristiga skulder		151 226	161 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 716 800	2 676 933

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	66 år	66 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	66 år	66 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	489 390	489 390
Årsavgifter - lokaler	102 050	110 832
Hyrer lokaler	82 726	90 247
Återvunna fordringar ej moms	0	8 332
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 880
Öresutjämning	38	34
	674 205	702 716

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	0	12 500
	Övriga intäkter	7 486	114 890
		7 486	127 390
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Sotning	0	3 369
	Myndighetstillsyn	1 174	11 015
		1 174	14 384
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 750	12 500
	Entré/trapphus	7 486	0
	Lås	1 079	6 068
	Ventilation	29 714	0
		42 029	18 568
	Taxebundna kostnader		
	El	10 953	11 898
	Värme	143 779	147 971
	Vatten	37 912	33 443
	Sophämtning/renhållning	18 956	18 956
		211 600	212 268
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 477	29 391
	Kabel-TV	15 716	15 528
		48 193	44 919
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 002	45 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	348 998	336 069
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	5 156	79 063
	Hyresförluster	0	336
	Revisionsarvode extern revisor	4 500	4 500
	Föreningskostnader	29 864	24 406
	Förvaltningsarvode	46 252	65 228
	Administration	581	894
	Konsultarvode	2 594	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		93 327	178 717

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 000	16 000
	Kostnadsersättningar	3 000	3 000
	Sociala kostnader	5 026	5 027
		24 026	24 027

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	10 555	10 555
	Förbättringar	72 254	72 254
		82 809	82 809

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 151 107	4 151 107
	Utgående anskaffningsvärde	4 151 107	4 151 107
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 179 711	-2 096 903
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 809	-82 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 262 520	-2 179 711
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 888 587	1 971 396
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	142 300	142 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 449 000	7 449 000
	Taxeringsvärde mark	3 594 000	3 594 000
		11 043 000	11 043 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 204 000	9 204 000
	Lokaler	1 839 000	1 839 000
		11 043 000	11 043 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 825	31 825
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 825	31 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 825	-31 825
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 825	-31 825
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 925	128 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	128 925	128 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-128 925	-128 925
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-128 925	-128 925
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	8 750
	Skattekonto	107	0
	Klientmedel hos SBC	823 328	692 009
		823 435	700 759

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	222 964	254 921
	Reservering enligt stadgar	33 129	33 129
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-65 086
	Vid årets slut	256 093	222 964

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,000 %	354 364	359 054	2021-03-17
	Handelsbanken	3,170 %	131 445	132 969	2027-01-30
	Handelsbanken	2,010 %	191 220	192 180	2023-04-30
	SBAB	1,900 %	298 613	317 996	2022-05-09
	SBAB	1,790 %	310 517	330 669	2022-05-09
	SBAB	1,670 %	439 113	445 538	2021-03-09
	Handelsbanken	2,660 %	375 000	375 000	2021-02-08
	Summa skulder till kreditinstitut		2 100 272	2 153 406	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-53 144	-69 359	
			2 047 128	2 084 047	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 781 408 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 922 800	2 922 800

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	4 600	4 566
	Avgifter och hyror	46525	47 781
		51 125	52 347

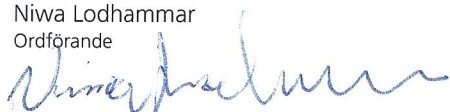
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

.Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

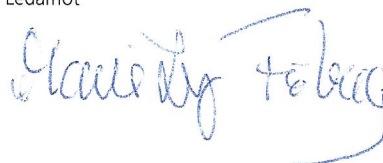
Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den 19 / 4 2021

Niwa Lodhammar
Ordförande



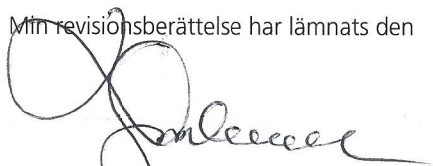
Maire-Ly Fröberg
Ledamot



Fredrik Lodhammar
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Kastanjen 1
kvarteret, org.nr 715600-0403

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen 1 kvarteret för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Kastanjen 1 kvarteret:s finansiella ställning per 2020-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2021-05-03



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	489 000	489 390	490 000
Årsavgifter - lokaler	96 000	102 050	110 000
Hyror lokaler	90 000	82 726	90 000
Öresutjämning	0	38	0
Övriga intäkter	0	7 486	0
	675 000	681 691	690 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Sotning	-4 000	0	-4 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 174	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-3 000
	-7 000	-1 174	-7 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-3 750	-30 000
Entré/trapphus	0	-7 486	0
Lås	0	-1 079	0
Ventilation	0	-29 714	0
	-30 000	-42 029	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-13 000	-25 434	-13 000
Värme	-154 000	-129 298	-156 000
Vatten	-34 000	-37 912	-40 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-18 956	-20 000
	-221 000	-211 600	-229 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-32 477	-30 000
Kabel-TV	-17 000	-15 716	-16 000
	-50 000	-48 193	-46 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-47 000	-46 002	-46 002
	-47 000	-46 002	-46 002
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-5 156	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 500	-5 000
Föreningskostnader	-25 000	-28 364	-26 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-46 252	-67 000
Administration	-1 000	-581	-1 000
Konsultarvode	0	-2 594	0
Föreningsavgifter	0	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 380	0
OBS konto	0	-1 500	0
	-105 000	-93 327	-104 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-16 000	-16 000	-16 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-3 000	0
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-5 026	-5 000
	-21 000	-24 026	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-11 000	-10 555	-11 000
Förbättringar	-73 000	-72 254	-73 000
	-84 000	-82 809	-84 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-565 000	-549 160	-567 002
RÖRELSERESULTAT	110 000	132 531	122 998
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-45 000	-45 721	-45 000
Räntekostnader skattekonto	0	-7	0
Övriga räntekostnader	0	-37	0
	-45 000	-45 748	-45 000
RESULTAT	65 000	86 783	77 998

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

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

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

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

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.

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

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se