

Årsredovisning 2020

BRF KASTANJEN I ÄLVSJÖ

769610-2651



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KASTANJEN I ÄLVSJÖ

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-10-10.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Landsknekten 25, Hillebarden 18, Hillebarden 17 och Kavelbron 8 på adresserna Johan Skyttes väg 209, Johan Skyttes väg 210, Segervägen 207 och Segervägen 210 i Älvsjö. Föreningen har 23 lägenheter om totalt 2 299 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners fastighetsförsäkring. Från och med 2020-05-01 har Bostadsrätternas fastighetsförsäkring Folksam som ny försäkringsgivare.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Birgersson	Ordförande
Hans Warping	Ledamot
Fredrik Engström	Ledamot
Jonas Nyman	Ledamot

VALBEREDNING

Martin Frönmark och Helene Johansson

REVISORER

Rävisor AB Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo (tid. Conzignus Hem och Fastighet AB)

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen har genomfört 11 styrelsemöten under året där planering och underhåll av fastigheterna hanterats.

Under året har vi återigen lagt fokus på att utföra preventiva underhållsarbeten på våra fastigheter samt tillhörande markområden. Som exempel har vi utfört spolning och filmning av samtliga avloppsstammar i våra fastigheter. Vi har även utfört diverse reparationer inom område el, vatten, värme, ventilation, plåt och trä.

Två gemensamma städdagar har genomförts.

EKONOMI

Vi visar ett positivt verksamhetsresultat för räkenskapsåret 2020.

Vi har under året lagt fast nya bindningstider för våra fastighetslån hos SBAB.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Ett nytt 3-årigt skadējursavtal med NOMOR AB tecknades i oktober 2020 med start 2021-05-01. I samband med detta sades avtalet med Anticimex upp.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 534	1 534	1 534	1 534
Resultat efter fin. poster	320	366	-154	466
Soliditet, %	73	73	72	72
Yttre fond	1 050	885	691	525
Taxeringsvärde	69 800	69 800	45 857	45 857
Bostadsyta, kvm	2 299	2 299	2 299	2 299
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	667	667	667	667
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 491	10 550	10 604	10 653
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	0,96	0,76	0,78
Belåningsgrad, %	27,80	27,87	27,94	27,99

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	63 874	-	-	63 874
Fond, yttre underhåll	885	-	165	1 050
Balanserat resultat	533	366	-165	734
Årets resultat	366	-366	320	320
Eget kapital	65 658	0	320	65 978

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	734
Årets resultat	320
Totalt	<u>1 054</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	165
Balanseras i ny räkning	889
	<u>1 054</u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 534	1 534
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 534	1 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-643	-606
Övriga externa kostnader	7	-54	-51
Personalkostnader	8	-37	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245	-245
Summa rörelsekostnader		-979	-939
RÖRELSERESULTAT		555	596
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-238	-233
Summa finansiella poster		-235	-229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		320	366
ÅRETS RESULTAT		320	366

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	86 771	87 016
Summa materiella anläggningstillgångar		86 771	87 016
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 86 771	 87 016
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	0
Övriga fordringar	11	17	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72	65
Summa kortfristiga fordringar		99	66
 Kassa och bank			
Kassa och bank		3 618	3 228
Summa kassa och bank		3 618	3 228
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 3 717	 3 294
 SUMMA TILLGÅNGAR		 90 487	 90 310

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 874	63 874
Fond för yttre underhåll		1 050	885
Summa bundet eget kapital		64 924	64 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		734	533
Årets resultat		320	366
Summa fritt eget kapital		1 054	899
SUMMA EGET KAPITAL		65 978	65 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 958	24 140
Summa långfristiga skulder		15 958	24 140
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 162	114
Leverantörsskulder		104	129
Skatteskulder		49	31
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	236	237
Summa kortfristiga skulder		8 551	512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 487	90 310

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastanjen i Älvsjö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 534	1 534
Summa	1 534	1 534

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	0	-3
Fastighetsskötsel	0	1
Trädgårdsarbete	40	74
Summa	40	72

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	0	23
Reparationer	80	15
Summa	80	37

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	30	45
Sophämtning	27	25
Uppvärmning	264	268
Vatten	76	73
Summa	397	410

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	50	44
Fastighetsskatt	33	15
Kabel-TV	24	23
Skadedjursförsäkring	20	3
Summa	127	86

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	32	31
Revisionsarvoden	9	3
Övriga förvaltningskostnader	13	17
Summa	54	51

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	9	9
Styrelsearvoden	28	28
Summa	37	38

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	238	232
Summa	238	233

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 681	88 681
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 681	88 681
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 666	-1 421
Årets avskrivning	-245	-245
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 911	-1 666
Utgående restvärde enligt plan	86 771	87 016
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 692</i>	<i>39 692</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 600	38 600
Taxeringsvärde mark	31 200	31 200
Summa	69 800	69 800

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17	1
Summa	17	1

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	17	15
Förvaltning	12	8
Kabel-TV	6	6
Räntor	18	19
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	17
Summa	72	65

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SBAB	2021-11-12	0,80 %	8 000	8 048
SBAB	2025-08-15	0,95 %	8 133	8 171
SBAB	2023-05-09	0,91 %	7 987	8 035
Summa			24 120	24 254

Varav kortfristig del

8 162

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
EI	2	4
Förutbetalda avgifter/hyror	128	128
Löner	28	28
Sociala avgifter	9	9
Uppvärmning	34	35
Vatten	19	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16
Summa	236	237

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	25 652	25 652
Summa	25 652	25 652

Underskrifter

Älvsjö, 2021-04-26

Ort och datum

Anders Birgersson

Anders Birgersson
Ordförande

Fredrik Engström

Fredrik Engström
Ledamot

Hans Warping

Ledamot

Jonas Nyman

Jonas Nyman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-05-06

Rävisor AB

David Walman

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Älvsjö
769610-2651**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Älvsjö för år 2020.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Älvsjö för år 2020.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-05-06



Rävisor AB
David Walman
Revisor