

BRF KASTANJEHUSEN

Org.nr 769620-3673

ÅRSREDOVISNING

2019

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Brf Kastanjehusen registrerades hos Bolagsverket 2009-07-31 och ekonomisk plan 2010-02-25.
Nu gällande stadgar registrerades 2017-12-13. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2010 fastigheten Aron 28, Helsingborg med adress Gustavlundsvägen 2 A-B.
Här upplåter man 35 st bostadsrättslägenheter med en total boyta på 2.691 kvm fördelat på:

2 rok	12 st
3 rok	18 st
4 rok	5 st

I källarplan finns garage med 21 st bilplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Här finns även ett övernattningsrum som kan hyras av föreningens medlemmar, men som även fungerar som sammanträdes- och samkvämsrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsen

Styrelsen har både före och efter efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-10 haft följande sammansättning:

Jan Bergsten	Ledamot	Ordförande
Kay Olsson	Ledamot	Kassör
Marianne Wedeby	Ledamot	Sekreterare
Sven-Olof Olsson	Ledamot	
Leif Allan Karlsson	Ledamot	
Jan Nilsson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.
Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Trygg-Hansa.

Valberedning

Eva Svensson och Laila Köhler

Revisor

Ulf Kullenbok, Lund



Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Bredablick Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning/fastighetsskötsel samt med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Ingen höjning är hittills beslutad för 2020. Under året har medlemmarna haft avgiftsfritt avseende kabel-tv/bredband-avgift, som annars är 2.400 kr/år och lägenhet. Beslut har tagits om att förlänga denna avgiftsfrihet under 2020.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 11.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Under åren 2017-2021 debiteras halv fastighetsavgift, för 2019 uppgick denna till 688 kr/lägenhet. Fr o m år 2022 debiteras hel fastighetsavgift. Fastighetsskatt erlägges med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, dit även garaget räknas.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 30 kr/kvm lägenhetsyta. Dock beslutades under 2019 att avsättning framöver skall göras med 50 kr/kvm, och kan senare behöva höjas i takt med kostnadsökningar och efterhand ökat underhållsbehov.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (2 691 kvm)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgift	706	706	699	685	678	672
Elkostnad	35	36	38	35	33	33
Värmekostnad	55	55	41	40	34	45
VA-kostnad	23	21	21	22	19	19
Räntekostnad	127	155	157	200	280	330
Låneskuld	8 278	8 556	8 668	8 816	9 031	9 052

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 måste pga ändrade redovisningsregler rak avskrivning tillämpas avseende byggnad, vilket medfört att föreningens årliga avskrivning är mycket hög. Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar och nyinvesteringar som ej kostnadsförs på året utan avskrivs, samt ianspråktagande av yttre fond, påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Vilket visas i följande enkla kassaflödesanalys:

Årets resultat	-184 001
Årets avskrivning byggnad	846 635
Årets amorteringar på fastighetslån	-750 000
Ökning av kortfristig fordran under året	-33 530
Minskning av kortfristig skuld under året	-8 380
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	-129 276



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En exta amortering på ett av föreningens lån med 650.000 kr gjordes i april 2019.

Föreningen har varit utsatt för inbrott och omfattande skadegörelse, styrelsen har intensivt arbetat med de olika försäkringsärendena med vårt försäkringsbolag Trygg-Hansa.

Byte av 12 cylindrar och därmed nya nycklar till samtliga.

Har varit stort problem med värmen. Värmepump reparerad efter många försök. Värmekostnaderna åter nere på en nivå som är normal för föreningen.

Inventering av föreningens cykelförråd har genomförts då många lägenheter har bytt ägare.

Föreningen har överklagat kommande byggnation på grannfastigheten Aron 27 hela vägen upp till högsta instans, men tyvärr har alla överklaganden fått avslag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 44 st, fördelade på 35 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 44 st.

Under året har 3 st överlåtelse skett.

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

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	2 090 130	2 096 880	2 073 864	2 031 840
Resultat efter finansiella poster	-184 001	-141 994	-63 745	-39 282
Soliditet	76,4%	75,8%	75,7%	75,4%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 960 000	527 289	-740 472	-141 994
Disposition av fg års resultat lanspråktagande under året		80 730	-222 724	141 994
Årets resultat				-184 001
Belopp vid årets utgång	73 960 000	608 019	-963 196	-184 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-963 196,30 kr
Årets resultat	-184 000,70 kr
	<hr/>
	-1 147 197,00 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna, avsättes

134 550,00 kr

av föreningens fond för yttre underhåll, lanspråktagas

-38 005,00 kr

i ny räkning överföres

-1 243 742,00 kr

-1 147 197,00 kr

Handwritten signature

RESULTATRÄKNING

		2019	2018
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 2	2 090 130	2 096 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>238 337</u>	<u>41 889</u>
Summa rörelseintäkter		2 328 467	2 138 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-984 435	-714 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 240	-197 343
Styrelsearvoden	Not 6	-99 200	-106 428
Avskrivningar	Not 7	<u>-846 635</u>	<u>-846 635</u>
Summa rörelsekostnader		-2 171 510	-1 864 604
RÖRELSERESULTAT		156 957	274 165
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-340 958</u>	<u>-416 159</u>
Summa finansiella poster		-340 958	-416 159
ÅRETS RESULTAT		-184 001	-141 994

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>93 890 375</u>	<u>94 737 010</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		93 890 375	94 737 010
Summa anläggningstillgångar		93 890 375	94 737 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 850	33 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>81 461</u>	<u>48 316</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		115 311	81 781
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	<u>2 150 565</u>	<u>2 279 841</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 150 565	2 279 841
Summa omsättningstillgångar		2 265 876	2 361 622
SUMMA TILLGÅNGAR		96 156 251	97 098 632

BN

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	73 960 000	73 960 000
Fond för yttre underhåll	608 019	527 289
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>74 568 019</u>	<u>74 487 289</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	-963 196	-740 472
Årets resultat	-184 001	-141 994
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-1 147 197</u>	<u>-882 466</u>
Summa eget kapital	73 420 822	73 604 823
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>22 175 000</u>	<u>22 925 000</u>
Summa långfristiga skulder	22 175 000	22 925 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11 100 000	100 000
Leverantörsskulder	66 169	72 919
Skatteskulder	68 380	67 315
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 13 <u>325 880</u>	<u>328 575</u>
Summa kortfristiga skulder	560 429	568 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	96 156 251	97 098 632

Ding R

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde (avskrivs). Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Fördelningen av anskaffningsvärdet på byggnader resp mark grundar sig på det slutliga taxeringsvärde som respektive del åsattes efter färdigställandet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

T o m år 2013 tillämpades progressiv avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad.

Fr o m år 2014 tillämpas linjär avskrivningsmetod, beräknat på bokfört värde vid det årets ingång och då kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och påverkar därmed inte resultaträkningen. Inspråktagande av medlen beslutas av styrelse och bokförs samma år som utgiften det skall motsvara.

	2019	2018
Not 2 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 898 880	1 898 880
Hysesintäkter, garage/parkering	191 250	198 000
	<u>2 090 130</u>	<u>2 096 880</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Debiterade kabel-tv/internet-avgifter *	0	0
Debiterade varmvatten-avgifter	16 221	18 815
Deb administrationsavg vv-avläsn	6 850	7 000
Hysesintäkt övernattningsrum	6 200	5 400
Försäkringsersättningar	198 382	6 886
Övriga ersättningar och intäkter	10 684	3 788
	<u>238 337</u>	<u>41 889</u>

* För tillfället avgiftsfritt



	2019	2018
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	142 500	154 957
Snöröjning/saltning	6 250	1 045
OVK (Obligatorisk vent.kontroll)	0	25 556
Hissbesiktning	3 030	2 913
Förbrukningsinventarier/material	10 920	10 662
Reparationer och underhåll	434 927	138 044
El, fastighet	94 908	95 761
Värme	147 578	148 709
VA	60 831	57 803
Sophantering/renhållning	20 366	19 637
Försäkringspremier	28 595	25 261
Fastighets-skatt/avgift	34 530	33 850
	<u>984 435</u>	<u>714 198</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Telefon/porttele	2 915	3 025
Bredband/internet/hemsida	93 556	93 605
Revisionsarvode inkl soc avg	7 714	8 333
Föreningskostnader	20 249	12 263
Föreningslokalen	31 839	2 059
Förvaltningsarvode	56 536	55 166
Administration	8 264	6 270
Konsultarvoden	11 193	13 142
Arvoden jurist	5 250	0
Bankkostnader	2 566	2 829
Övriga förvaltningskostnader	1 158	651
	<u>241 240</u>	<u>197 343</u>
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	93 000	91 000
Sociala avgifter	6 200	15 428
(för mkt uppbokat 2018 pga sänkt avg 1/7 2019)	<u>99 200</u>	<u>106 428</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	<u>846 635</u>	<u>846 635</u>
	846 635	846 635

myl.


Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31		
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	83 200 000	83 200 000		
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 000 000	16 000 000		
	<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>99 200 000</u>	<u>99 200 000</u>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>				
	Ingående avskrivningar byggnad	-4 462 990	-3 616 355		
	Årets avskrivningar enligt plan	-846 635	-846 635		
	<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<u>-5 309 625</u>	<u>-4 462 990</u>		
	Bokfört värde byggnader och mark	93 890 375	94 737 010		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	38 045 000	31 047 000		
	Taxeringsvärde mark	12 000 000	6 200 000		
		<u>50 045 000</u>	<u>37 247 000</u>		
	Fördelning tax.värde bostäder/lokaler				
	Bostäder	49 000 000	36 200 000		
	Lokaler	1 045 000	1 047 000		
		<u>50 045 000</u>	<u>37 247 000</u>		
Not 9	Förutbet kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbet arvode fastighetsskötsel	36 266	35 625		
	Upplupna vv-avgifter kvartal 3 + 4	7 910	9 191		
	Upplupna adm.avgifter vv-avräkningar	3 400	3 500		
	Upplupen försäkringsersättning	33 885	0		
		<u>81 461</u>	<u>48 316</u>		
Not 10	Kassa och bank				
	Handkassa	654	1 410		
	Bank, transaktionskonto	1 820 336	1 948 856		
	Bank, övrigt konto	329 575	329 575		
		<u>2 150 565</u>	<u>2 279 841</u>		
Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)				
		Ränta	Låneskuld		
	Långivare	2019-12-31	2019-12-31		
			Låneskuld		
			2018-12-31		
			Villkors-		
			ändringsdag		
	S E B	1,49%	7 812 500	7 862 500	2020-04-28
	S E B	1,39%	6 962 500	7 662 500	2024-04-28
	S E B	1,14%	7 500 000	7 500 000	rörligt
			<u>22 275 000</u>	<u>23 025 000</u>	
	Kortfristig del av fastighetslån		-100 000	-100 000	
	Långfristig del av fastighetslån		<u>22 175 000</u>	<u>22 925 000</u>	
Not 12	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar		25 240 000	25 240 000	

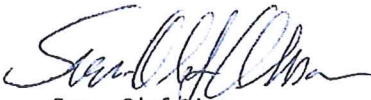
Handwritten signature


	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	11 111	7 878
Upplupen värmekostnad	14 393	28 673
Upplupna underhållskostnader	10 055	0
Upplupna styrelsearvoden	93 000	91 000
Upplupna soc avgifter, styrelsearvoden	10 939	15 443
Upplupet revisionsarvode inkl soc avgifter	7 714	8 145
Upplupen räntekostnad	5 184	5 349
Övriga upplupna kostnader	0	396
Förutbetalda årsavgifter/hyror	173 484	171 691
	<u>325 880</u>	<u>328 575</u>


Helsingborg den 5 / 5 2020


Jan Bergsten
Ordförande


Kay Olsson
Ledamot


Sven-Olof Olsson
Ledamot


Marianne Wedeby
Ledamot


Leif-Allan Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 8 / 15 2020


Ulf Kullenbok
Revisor

Till Föreningsstämman

Undertecknad som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Kastanjehuset (769620-3673) räkenskaper för kalenderåret 2019 får härmed efter avslutad granskning avge följande

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för kalenderåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

I övrigt har årsredovisningen upprättats i enlighet med bokförings- resp årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige, varför jag tillstyrker

1. att resultaträkningen för kalenderåret 2019 (underskott 184.000,70 kr) fastställs
2. att balansräkningen per 2019-12-31 omslutande kr 96.156.251 kr fastställs
3. att styrelsens förslag till resultatdisposition fastställs, samt
4. att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Lund 2020-05-08



Ulf Kullenbok

