

BRF KASTANJEHUSEN

Org.nr 769620-3673

ÅRSREDOVISNING

2020

Handwritten mark

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

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 föreningen 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 2020-11-02 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 12 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 

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 2021. Under året har medlemmarna haft avgiftsfritt avseende kabel-tv/bredband-avgift, vilken annars uppgår till 2.400 kr/år och lägenhet. Denna avgiftsfrihet kommer att fortsätta även under 2021.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 11.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Under åren 2017-2021 debiteras halv fastighetsavgift, för 2020 uppgick denna till 729 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 boyta. Dock höjdes den till 50 kr/kvm fr o m 2019 och en höjning till 80 kr/kvm kommer att föreslås stämman fr o m den avsättning som avser 2021, utifrån beräknat underhållsbehov i underhållsplan.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (2 691 kvm)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift	706	706	706	699	685	678
Elkostnad	36	35	36	38	35	33
Värmekostnad	31	55	55	41	40	34
VA-kostnad	24	23	21	21	22	19
Räntekostnad	92	127	155	157	200	280
Låneskuld	8 129	8 278	8 556	8 668	8 816	9 031

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 skall rak avskrivning beräknat på max 100 år tillämpas avseende byggnad, vilket gjort att den årliga avskrivningen är mycket hög. Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet men inte likviditeten. Medan amorteringar samt nyinvesteringar som ej kostnadsförs på året, utan avskrivs, påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Visas i följande enkla kassaflödesanalys:

Årets resultat	50 042
Årets avskrivning byggnad	846 635
Årets amorteringar på fastighetslån	-400 000
Minskning av kortfristig fordran under året	30 056
Minskning av kortfristig skuld under året	-14 183
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	512 550

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En exta amortering på ett av föreningens lån med 300.000 kr gjordes i april 2020.

Under rådande Covid-19 omständigheter lyckades det föreningen att till sist hålla årsmöte den 2 november, 2020

Radonmätning genomfördes i fastigheterna under mars månad.

Underhållsplan har färdigställts och uppdaterats för inre- och yttre underhåll.

Gårdsgrupp har bildats som i samråd med styrelsen arbetar med att ta fram förbättringar för den 10-åriga gården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 46 st, fördelat på 35 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45 st.

Under året har 2 st överlåtelse skett.

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

Flerårsöversikt	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	2 086 755	2 090 130	2 096 880	2 073 864
Resultat efter finansiella poster	50 042	-184 001	-141 994	-63 745
Soliditet	76,7%	76,4%	75,8%	75,7%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 960 000	608 019	-963 196	-184 001
Disposition av fg års resultat lanspråktagande under året		96 545	-280 546	184 001
Årets resultat				50 042
Belopp vid årets utgång	73 960 000	704 564	-1 243 742	50 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat / ansamlad förlust	-1 243 742,00 kr
Årets resultat	50 042,50 kr
	-1 193 699,50 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna, avsättes

i ny räkning överföres

134 550,00 kr
-1 328 249,50 kr
-1 193 699,50 kr

Amal

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 2	2 086 755	2 090 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 149	238 337
Summa rörelseintäkter		2 122 904	2 328 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-662 511	-984 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 687	-241 240
Styrelsearvoden	Not 6	-105 730	-99 200
Avskrivningar	Not 7	-846 635	-846 635
Summa rörelsekostnader		-1 824 563	-2 171 510
RÖRELSERESULTAT		298 341	156 957
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 299	-340 958
Summa finansiella poster		-248 299	-340 958
ÅRETS RESULTAT		50 042	-184 001

hml-

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>93 043 740</u>	<u>93 890 375</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		93 043 740	93 890 375
Summa anläggningstillgångar		93 043 740	93 890 375
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 530	33 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>50 725</u>	<u>81 461</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		85 255	115 311
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	<u>2 663 115</u>	<u>2 150 565</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 663 115	2 150 565
Summa omsättningstillgångar		2 748 370	2 265 876
SUMMA TILLGÅNGAR		95 792 110	96 156 251

hjt

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	73 960 000	73 960 000
Fond för yttre underhåll	704 564	608 019
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>74 664 564</u>	<u>74 568 019</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlad förlust	-1 243 742	-963 196
Årets resultat	50 042	-184 001
<i>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>	<u>-1 193 700</u>	<u>-1 147 197</u>
Summa eget kapital	73 470 864	73 420 822
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11 14 275 000	22 175 000
Summa långfristiga skulder	<u>14 275 000</u>	<u>22 175 000</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11 7 600 000	100 000
Leverantörsskulder	65 093	66 169
Skatteskulder	69 970	68 380
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 13 311 183	325 880
Summa kortfristiga skulder	<u>8 046 246</u>	<u>560 429</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	95 792 110	96 156 251

bygd.

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).

Lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristig skuld, även om avsikten är att förlängning skall ske.

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. lanspråktagande av medlen beslutas av styrelse och bokförs samma år som utgiften det skall motsvara.

	2020	2019
Not 2 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 898 880	1 898 880
Hysesintäkter, garage/parkering	187 875	191 250
	<u>2 086 755</u>	<u>2 090 130</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Debiterade kabel-tv/internet-avgifter *	0	0
Debiterade varmvatten-avgifter	19 662	16 221
Deb administrationsavg vv-avläsning	6 883	6 850
Hysesintäkt övernattningsrum	2 200	6 200
Försäkringsersättningar	0	198 382
Övriga ersättningar och intäkter	7 404	10 684
	<u>36 149</u>	<u>238 337</u>

* För tillfället avgiftsfritt

	2020	2019
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	148 439	142 500
Snöröjning/saltning	6 250	6 250
Städning, entreprenad	2 262	0
Hissbesiktning	3 113	3 030
Förbrukningsinventarier/material	8 485	10 920
Reparationer och underhåll	163 886	434 927
El, fastighet	97 842	94 908
Värme	83 160	147 578
VA	63 962	60 831
Sophantering/renhållning	19 219	20 366
Försäkringspremier	30 453	28 595
Fastighets-skatt/avgift	35 440	34 530
	<u>662 511</u>	<u>984 435</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Telefon/porttele	2 442	2 915
Bredband/internet/hemsida	93 555	93 556
Revisionsarvode inkl soc avg	8 140	7 714
Föreningskostnader	9 515	20 249
Föreningslokalen	2 386	31 839
Förvaltningsarvode	57 952	56 536
Administration	9 469	8 264
Konsultarvoden	11 546	11 193
Arvoden jurist	0	5 250
Bankkostnader	3 172	2 566
Övriga förvaltningskostnader	11 510	1 158
	<u>209 687</u>	<u>241 240</u>
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	11 130	6 200
(2019: sänkt avg för 65+ men uppbokat enl tidigare)	<u>105 730</u>	<u>99 200</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	846 635	846 635
	<u>846 635</u>	<u>846 635</u>

Byggnad

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>				
	ingående anskaffningsvärde byggnad	83 200 000	83 200 000		
	ingående anskaffningsvärde mark	16 000 000	16 000 000		
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 200 000	99 200 000		
	<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>				
	ingående avskrivningar byggnad	-5 309 625	-4 462 990		
	Årets avskrivningar enligt plan	-846 635	-846 635		
	Utgående ackum avskrivningar enl plan	-6 156 260	-5 309 625		
	Bokfört värde byggnader och mark	93 043 740	93 890 375		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	38 045 000	38 045 000		
	Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000		
		50 045 000	50 045 000		
	Fördelning tax.värde bostäder/lokaler				
	Bostäder	49 000 000	49 000 000		
	Lokaler	1 045 000	1 045 000		
		50 045 000	50 045 000		
Not 9	Förutbet kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbet arvode fastighetsskötsel	38 017	36 266		
	Upplupna vv-avgifter kvartal 3 + 4	9 258	7 910		
	Upplupna adm.avgifter vv-avräkningar	3 450	3 400		
	Upplupen försäkringsersättning	0	33 885		
		50 725	81 461		
Not 10	Kassa och bank				
	Handkassa	1 133	654		
	Bank, transaktionskonto	1 762 394	1 820 336		
	Bank, "konto för yttre fond"	570 014	0		
	Bank, övrigt konto	329 574	329 575		
		2 663 115	2 150 565		
Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)				
		Ränta	Låneskuld	Låneskuld	Slutbetalningsdag
	Långgivare	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	S E B	0,57%	7 500 000	7 500 000	2021-01-28
	S E B	1,03%	7 462 500	7 812 500	2022-04-28
	S E B	1,39%	6 912 500	6 962 500	2024-04-28
			21 875 000	22 275 000	
	Kortfristig del av fastighetslån		-7 600 000	-100 000	
	Långfristig del av fastighetslån		14 275 000	22 175 000	

Fr o m 2020 redovisas lån som har slutbetaladg inom 12 månader som kortfristig skuld.

by/16

	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	25 240 000	25 240 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	11 466	11 111
Upplupen värmekostnad	13 394	14 393
Upplupna underhållskostnader	0	10 055
Upplupna styrelsearvoden	94 600	93 000
Upplupna soc avgifter, styrelsearvoden	11 127	10 939
Upplupet revisionsarvode inkl soc avgifter	7 990	7 714
Upplupen räntekostnad	2 994	5 184
Förutbetalda årsavgifter/hyror	169 612	173 484
	<u>311 183</u>	<u>325 880</u>

Helsingborg den 12/5 2021


Jan Bergsten
Ordförande


Kay Olsson
Ledamot


Sven-Olof Olsson
Ledamot


Marianne Wedeby
Ledamot


Leif-Allan Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 18/5 2021



Ulf Kullenbok
Revisor

Till Föreningsstämman

Undertecknad som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Kastanjehuset (769620-3673) räkenskaper för kalenderåret 2020 får härmed efter avslutad granskning avge följande

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för kalenderåret 2020.

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 revisionssed 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 2020 (underskott 50.042,50 kr) fastställs
2. att balansräkningen per 2020-12-31 omslutande kr 95.792.110,50 kr fastställs
3. att styrelsens förslag till resultatdisposition fastställs, samt
4. att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Lund 2021-05-18



Ulf Kullenbok