

# BRF KASTANJEHUSEN

Org.nr 769620-3673

## ÅRSREDOVISNING

2013

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.  
Belopp anges i kronor om inget annat anges. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-31 hos Bolagsverket, likaså gällande stadgar.  
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-25.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Aron 28 i Helsingborgs kommun, vilken förvärvades 2010.  
Fastigheten inrymmer 2 st byggnader i vilken föreningen upplåter 35 st lägenheter med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2.691 kvm med följande lägenhetsfördelning:

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

I källarplan finns ett garage med 22 st bilplatser samt ett övernattningsrum för uthyrning till föreningens medlemmar, vilket även fungerar som sammanträdes/samkvämsrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal om fastighetsskötsel med Lamaro AB.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

### Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 48 (48) st, fördelade på 35 lägenheter.

Under året har 2 (1) överlåtelser skett.

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

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-06-03 och efterföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Jan Bergsten	Ledamot	Ordförande
Kay Olsson	Ledamot	Kassör
Thorsten Karlsson	Ledamot	
Kjell-Åke Johansson	Ledamot	
Roger Sigvardsson	Ledamot	
Marianne Wedeby	Suppleant	Sekreterare
Leif Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 11 (13) 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.

### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Björn Bengtsson som huvudansvarig.

### Valberedning

Jan Nilsson (sammankallande) och Nils-Erik Nilsmyr

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % per 1/7 2013. Ingen höjning är beslutad för 2014.

#### Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

#### Fastighetsavgift/fastighets katt

Föreningens fastighet, med värdeår 2011, är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder t o m 2016. Under åren 2017-2021 erlägges halv fastighetsavgift, dock högst 0,15 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m 2022 erlägger föreningen hel fastighetsavgift, vilken f n (2014) uppgår till 1 217 kr/lägenhet eller högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 30 kr/kvm lägenhetsyta.

#### Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (2 691 kvm)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u> *)
Årsavgift	658	646	639
Elkostnad	32	33	43
Värmekostnad	46	46	38
VA-kostnad	19	20	16
Räntekostnad	389	403	426
Låneskuld	9 322	9 341	9 379

\*) Dubblerat de bokförda siffrorna eftersom 2011 endast speglar perioden 1/7 - 31/12 pga avräkning.

### Verksamhet under räkenskapsåret

Styrelsen har under sittande period arbetat med följande uppdrag: Årsstämman genomfördes i Luggedegillet's Folkdansförenings lokaler i juni och föreningen bjöd på förtäring.

Värme- och ventilationsprojektet är nu avslutat och variationerna på eller utebliven värme i fastigheterna är nu under kontroll.

Den 2-åriga garanibesiktningen av utvändiga- och allmänna utrymmen, såväl som av lägenheterna, är genomförd.

Styrelsen har omförhandlat avtal rörande fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning, avtalet med Öresundskraft angående el samt med olika banker förhandlat omplacering av lån som löpt ut under året.

Styrelsen har utsett ny ekonomisk förvaltare, som tog över fr o m 1/1 2013.

Styrelsens beslut om frekvent byte av portkod för att undvika spring och dörrknackning i husen har slagit väl ut.

Styrelsen har utfört yttre underhåll genom att förstärka dörrkarmar med plåt på cykelförrådet i B-huset samt dörrkarmen i soprummet.

Styrelsen har fört en dialog med stadsbyggnadskontoret om markering av gång- och cykelbana utanför fastigheten.

För trivselns skull har styrelsen arbetat med att ta fram förslag på staket, inhägnad eller annat runt föreningens fastighet. Gruppen har även undersökt vilka regler som gäller och haft diskussioner med brandförsvaret och andra myndigheter gällande inhägnaden.

En häck kommer att planteras av Väla Mark & Plantering.

En lägenhet har bytt ägare under förvaltningsåret och ytterligare en är till salu.

Styrelsen har deltagit på Seminarium i oktober 2013 på Marina Plaza.

### **Verksamhet under kommande år**

Styrelsen har för avsikt att:

- föra dialog med stadsbyggnadsförvaltningen beträffande belysning av gång mellan B-huset och ICA Brunnen för att få bukt med skadegörelse och klotter.
- arbeta med omförhandling av olika avtal
- arbeta med att sätta sig in i det nya regelverket avseende redovisning, avskrivningsregler mm
- arbeta med yttre underhåll, inbrottsäkra garaget
- föra en fortsatt dialog om garageutfarten med stadsbyggnadsförvaltningen

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	120 013,94 kr
Årets resultat	<u>280 740,50 kr</u>
	400 754,44 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna, avsättes

80 730,00 kr

i ny räkning överföres

320 024,44 kr

400 754,44 kr

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

## RESULTATRÄKNING

		2013	2012
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 969 878	1 935 090
Varmvatten-avgifter		24 700	15 099
Kabel-Tv-avgifter		84 000	84 000
Övriga rörelseintäkter		20 479	19 828
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 099 057</b>	<b>2 054 017</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-106 914	-142 814
Reparationer och underhåll	Not 3	-35 276	-32 597
Taxebundna kostnader	Not 4	-282 645	-288 591
Kabel-tv-avgifter (bredband)		-87 224	-87 400
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-12 812	-14 905
Fastighetsskatt/avgift		-22 930	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-127 301	-119 746
Avskrivningar	Not 6	-99 840	-91 520
<b>Summa kostnader</b>		<b>-774 942</b>	<b>-777 573</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 324 115</b>	<b>1 276 444</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 643	5 004
Räntekostnader		-1 045 593	-1 083 640
Övr finansiella kostnader		-425	-1 585
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 043 375</b>	<b>-1 080 221</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>280 740</b>	<b>196 223</b>

3.5

## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>98 970 185</u>	<u>99 070 025</u>
		98 970 185	99 070 025
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 970 185</b>	<b>99 070 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattekonto		10 031	144 056
Andra kortfristiga fordringar		0	13 093
Avräkningskonto fg förvaltare		0	333 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>23 707</u>	<u>10 462</u>
		<b>33 738</b>	<b>501 114</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		2 126	2 854
Bank, transaktionskonto		149 487	174 255
Bank, övrigt		<u>732 814</u>	<u>29 002</u>
		<b>884 427</b>	<b>206 111</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>918 165</b>	<b>707 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 888 350</b>	<b>99 777 250</b>

32

## BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	73 960 000	73 960 000	
Fond för yttre underhåll	123 639	42 909	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>74 083 639</b>	<b>74 002 909</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst	120 014	4 521	
Årets resultat	280 740	196 223	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>400 754</b>	<b>200 744</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>74 484 393</b>	<b>74 203 653</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	Not 10	24 998 370	25 034 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 998 370</b>	<b>25 034 800</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	87 730	102 600	
Leverantörsskulder	29 180	32 193	
Skatteskulder	22 930	133 600	
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 11	265 747	270 404
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>405 587</b>	<b>538 797</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>99 888 350</b>	<b>99 777 250</b>	
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar	25 240 000	25 240 000	
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga	

3B

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om ej annat anges är tillämpade principer oförändrade mot föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Vad gäller anskaffningsvärde på byggnader har det slutliga taxeringsvärdet som åsattes 2011 legat till grund för fördelning mellan byggnad och mark, av den totala anskaffningskostnaden. Följande avskrivningstider/procent tillämpas:

		2013	2012	
Byggnader	100 år	0,12%	0,11%	enligt progressiv avskrivningsplan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

### Inkomstskatt

Föreningen har inga intäkter som ligger till grund för inkomstskatt.

## NOTER

	2013	2012
<b>Not 1</b>		
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 771 878	1 737 090
Hysesintäkter, garage/parkering	198 000	198 000
	<u>1 969 878</u>	<u>1 935 090</u>
<b>Not 2</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	78 752	78 751
Teknisk förvaltning (avtal JM)	6 250	25 000
Snöröjning/saltning	13 051	13 026
Trädgårdsskötsel,	0	2 623
Hissbesiktning	2 648	2 518
Bevakning, jour (hiss)	0	5 850
Material, fastighetsskötsel	3 104	2 236
Förbrukningsmaterial/inventarier	3 109	12 810
	<u>106 914</u>	<u>142 814</u>



	2013	2012
<b>Not 3 Reparationer och underhåll</b>		
Soprum	2 250	0
Hissar	9 382	0
Huskropp utvändigt	0	26 193
Fasader	0	1 029
Fönster	3 159	0
Mark/utemiljö	7 651	2 740
Garage/p-platser	12 834	0
Övrigt	0	2 635
	<u>35 276</u>	<u>32 597</u>
<b>Not 4 Taxebundna kostnader</b>		
El, fastighet	85 705	89 960
Värme	122 666	124 640
VA	50 934	53 336
Sophämtning/renhållning	23 340	20 655
	<u>282 645</u>	<u>288 591</u>
<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Telefon/porttele	1 120	176
Styrelsearvoden inkl soc avg	35 599	37 330
Revisionsarvoden	13 250	25 000
Föreningskostnader	8 854	536
Förvaltningsarvode	53 627	46 500
Administration	4 081	422
Konsultarvoden	9 378	9 000
Bankkostnader	582	0
Övriga förvaltningskostnader	810	782
	<u>127 301</u>	<u>119 746</u>

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner/ersättningar har inte utbetalts.

#### Följande arvoden/ersättningar har utgått

Styrelse	35 000	32 000
Sociala avgifter (för mkt uppbokat 2012)	599	5 330
	<u>35 599</u>	<u>37 330</u>

Avser bokförda (upplupna) kostnader, vilka i sin tur avser tid från föreningsstämma inkomstår -- nästkommande års föreningsstämma. Arvodena betalas ut i efterskott.

#### Not 6 Avskrivningar

Byggnad	99 840	91 520
	<u>99 840</u>	<u>91 520</u>

		2013-12-31	2012-12-31		
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>				
	<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	83 200 000	83 200 000		
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 000 000	16 000 000		
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>99 200 000</b>	<b>99 200 000</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enl plan</b>				
	Ingående avskrivningar byggnad	-129 975	-38 455		
	Årets avskrivningar enligt plan	-99 840	-91 520		
	<b>Utgående ackum avskrivningar enl plan</b>	<b>-229 815</b>	<b>-129 975</b>		
	<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>98 970 185</b>	<b>99 070 025</b>		
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärde byggnad	28 108 000	28 000 000		
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000		
		<b>33 508 000</b>	<b>33 400 000</b>		
	<b>Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler</b>				
	Bostäder	32 400 000			
	Lokaler	1 108 000			
		<b>33 508 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
	Förutbetald försäkringspremie	3 206	3 193		
	Förutbetald kabel-tv-avg/bredband	7 269	7 269		
	Upplupna vv-avgifter inkl adm.avgifter	13 232	0		
		<b>23 707</b>	<b>10 462</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser och upplåtelseavg</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	73 960 000	42 909	4 521	196 223
	Disposition av fg års resultat		80 730	115 493	-196 223
	Årets resultat				280 740
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 960 000</b>	<b>123 639</b>	<b>120 014</b>	<b>280 740</b>
		<b>Ränta</b>	<b>Låneskuld</b>	<b>Låneskuld</b>	<b>Villkors-ändringsdag</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	
<b>Not 10</b>	<b>Fastighetslån</b>				
	Sparbanken Öresund	5,10%	8 522 300	8 548 200	2016-04-30
	Sparbanken Öresund	4,60%	8 243 800	8 269 200	2014-04-30
	S E B	2,25%	8 320 000	8 320 000	rörligt
			<b>25 086 100</b>	<b>25 137 400</b>	
	Kortfristig del av fastighetslån		-87 730	-102 600	
			<b>24 998 370</b>	<b>25 034 800</b>	

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>		
Upplupen elkostnad	9 468	8 788
Upplupen värmekostnad	13 132	21 677
Upplupen VA-kostnad	4 391	4 686
Upplupen renhållningskostnad	1 502	2 998
Upplupna styrelsearvoden	35 000	25 000
Upplupna soc avgifter, styrelsearvoden	5 016	8 000
Upplupet revisionsarvode	17 000	25 000
Upplupen räntekostnad	6 460	0
Övriga upplupna kostnader	168	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	173 610	174 255
	<b>265 747</b>	<b>270 404</b>

Helsingborg den 4/14 2014

Jan Bergsten  
Ordförande

Kjell-Åke Johansson  
Ledamot

Thorsten Karlsson  
Ledamot

Kay Olsson  
Ledamot

Roger Sigvardsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8/4 2014

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjehuset, org. nr 769620-3673

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjehuset för år 2013.

#### *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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt 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 vi 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 den 31 december 2013 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 för föreningen.

#### 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 Kastanjehuset för år 2013.

#### *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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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.

Malmö den 8 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor