

Årsredovisning

BRF Kästa 1

769604-9720

Styrelsen för BRF Kästa 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen äger fastigheterna Laggkärlet 3,9, 13, Kitteln 3, 4 och Karet 7 och 8. Av föreningens 14 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 21 medlemmar.

Väsentliga händelser

Under året har styrelsen bestått av fyra medlemmar, tre ledamöter och en suppleant. Styrelsen har haft elva möten. Förutom den årliga föreningsstämman har det under året hållits två extra stämmor, den ena med anledning av större förändring (medlems önskan att bygga ett uterum), och den andra med anledning av förändringar i föreningens stadgar.

Styrelsen har anlitat trädgårdare för ta bort ett antal lövträd som vuxit sig stora samat två höga granar som stod oroväckande nära ett av föreningens parhus. Ett trasigt brunnslöck är utbytt till ett brunnslöck med låsanordning för att öka säkerheten. Information om ett paket med underhållsmaterial till takfönstren har lagts upp på föreningens hemsida. Styrelsen har diskuterat hur brandskyddsarbetet bör bedrivas. En person i styrelsen har utsetts till ansvarig och information till medlemmarna om brandskyddsåtgärder har lagts ut på hemsidan.

I ett fall har medlem trots flera påminnelser/påstötningar inte svarat på styrelsens brev om vikten att sköta marken/tomten närmast bostaden, ej heller förbättrat skötseln av tomten. Arbetet att hitta en hållbar lösning fortgår i styrelsen.

Vid de senaste årens föreningsstämmor har beslut tagits om att medlemmar själva åtgärda enklare underhåll t ex målning av förrådsdörrar, altandörrar medan föreningen bekostar färg, penslar och dylikt. Vid de årliga besiktningarna som styrelsen har gjort, har styrelsen identifierat vilka förrådsdörrar och altandörrar som behöver målas. Tyvärr har inte alla medlemmar trots flera påminnelser följt stämmans beslut. Därför har styrelsen beslutat att inte fortsätta med fler påminnelser. Frågan om medlemmars egna arbetsinsatser såsom enklare målning, rensning av hänggrannor etc, i syfte att hålla nere föreningens utgifter behöver ånyo diskuteras på en stämma.

Stor del av styrelsearbetet har under året handlat om att dels upphandla en besiktningsman som genomför korrekt besiktning av samtliga hus med fokus på krypgrunderna, dels genomgång av besiktningsresultat med föreslagna åtgärder samt förslag till underhållsplan. Flera kostnadskrävande underhållsåtgärder är att vänta under den kommande tioårsperioden. Arbetet kring detta samt finansiering kommer att fortsätta under de närmaste åren.

Under december månad har överlåtelseavtal tecknats för följande bostäder; Laggkärlsvägen 24A, Laggkärlsvägen 25B, Laggkärlsvägen 27B och Laggkärlsvägen 32B.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

2

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Christina Löfberg	ledamot
Leif Lindfors	ledamot
Jan Eriksson	ledamot
Patricia Mathisson	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Anders Slättås.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	841	837	838	778
Resultat efter finansiella poster	219	175	41	101
Soliditet %	41	40	39	38

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 341 000	654 095		175 376	7 170 471
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			175 376	-175 376	0
Förändring yttre fond		40 000	-40 000		0
Årets resultat				219 185	219 185
Belopp vid årets utgång	6 341 000	694 095	135 376	219 185	7 389 656

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	135 377
Årets resultat	219 185
Summa	354 562

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	40 000
Balanseras i ny räkning	314 562
Summa	354 562

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		840 568	836 564
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		840 568	836 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-366 243	-404 491
Styrelsearvoden	3	-25 117	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-145 000	-107 343
Summa rörelsekostnader		-536 360	-511 834
Rörelseresultat		304 208	324 730
Finansiella poster			
Räntekostnader		-85 023	-149 354
Summa finansiella poster		-85 023	-149 354
Resultat efter finansiella poster		219 185	175 376
Resultat före skatt		219 185	175 376
Årets resultat		219 185	175 376

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 601 000	16 746 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 601 000	16 746 000
Summa anläggningstillgångar		16 601 000	16 746 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		-3 049	8 654
Övriga fordringar		1 662	1 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 606	31 248
Summa kortfristiga fordringar		48 219	41 436
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		1 438 196	1 122 161
Summa kassa och bank		1 438 196	1 122 161
Summa omsättningstillgångar		1 486 415	1 163 597
SUMMA TILLGÅNGAR		18 087 415	17 909 597

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	6 341 000	6 341 000
Fond för yttre underhåll	694 095	654 095
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 035 095</i>	<i>6 995 095</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	135 377	0
Årets resultat	219 185	175 376
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>354 562</i>	<i>175 376</i>
Summa eget kapital	7 389 657	7 170 471
Långfristiga skulder	7	
Övriga skulder till kreditinstitut	–	7 304 570
Summa långfristiga skulder	–	7 304 570
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	10 598 570
Förskott på avgifter		41 829
Leverantörsskulder		20 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		36 461
Summa kortfristiga skulder	10 697 758	3 434 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 087 415	17 909 597

2

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1, K3.

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Vatten och avlopp	27 644	27 081
	Renhållning	27 340	27 168
	Reparationer och underhåll	61 543	133 758
	Fastighetsavgift	108 811	81 305
	Försäkring	34 482	33 179
	Bredband/TV	56 112	56 112
	Övriga kostnader	1 038	789
	Styrelsekostnader	3 340	3 885
	Revisionsarvode	15 500	15 000
	Redovisningstjänster	24 492	23 747
	Elkostnader	5 941	2 467
		366 243	404 491

Not 3	Styrelsearvoden	2019	2018
	Styrelsen	20 000	–
	Sociala kostnader	5 117	–
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>25 117</i>	<i>–</i>

Arvode gällande år 2018 betalades i årsskiftet 2017/18 därav inga upptagna kostnader för arvoden i år 2018.

Not 4 Avskrivningar

Byggnad

1-4 procent, 25-100 år

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter samt enligt det den av föreningen valde revisorn begär.

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 566 380	12 566 380
Utgående anskaffningsvärden	12 566 380	12 566 380
Ingående avskrivningar	-1 203 361	-1 096 018
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-145 000	-107 343
Utgående avskrivningar	-1 348 361	-1 203 361
Ingående anskaffningsvärden mark	5 382 981	5 382 981
Utgående anskaffningsvärde	5 382 981	5 382 981
Redovisat värde	16 601 000	16 746 000
Taxeringsvärden	29 333 000	29 333 000

Boytan utgör 1152 kvm. Ingen lokalyta för uthyrning finns. Byggår 2000.

Not 6 Likviditetsanalys

	2019	2018
Pengar in	840 568	836 564
Avgifter		
Pengar ut	-380 271	-404 491
Driftskostnader	-85 023	-149 354
Räntenetto	-40 000	-40 000
Amorteringar	0	-300 000
Extra amortering	335 274	-57 281
Likviditetsförändring		
Bankmedel behållning	1 438 196	1 122 160

7

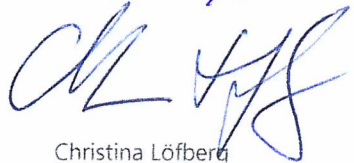
Not 7	Upptagna lån	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank, 1,09% ränta. Förfallodag 20-05-28	-3 344 000	-3 344 000
	Swedbank, 1,03% ränta. Förfallodag 20-09-25	-7 254 570	-7 304 570
		-10 598 570	-10 648 570

Lånet med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och är omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	11 454 400	11 454 400
	Summa ställda säkerheter	11 454 400	11 454 400

UNDERSKRIFTER

Huddinge 13/4 - 2020



Christina Löfberg



Leif Lindfors



Jan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 8 maj 2020.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Kästa 1 BRF

Org.nr 769604-9720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kästa 1 BRF för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kästa 1 BRF för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

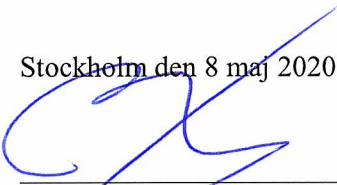
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2020



Anders Slättås
Auktoriserad revisor