



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kastanjen nr 4-5



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen nr 4-5

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2021. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

John Kristofer Ahlborg	Ordförande
Josef Abbassi Björkgren	Vice ordförande
Åsa Ulrika Berglund	Sekreterare

Anneli Mari Helene Svedberg Blyberg	Suppleant
Jonas Martin Thunstrom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	1942	Södertälje
Kastanjen 5	1942	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

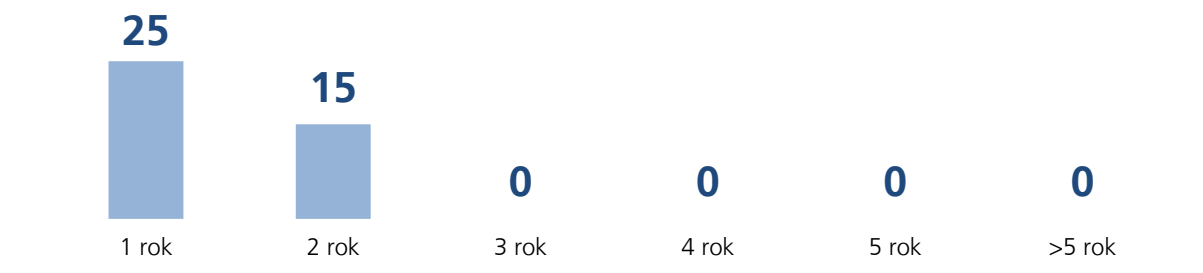
Fastigheternas värdeår är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 053 m², varav 1 770 m² utgör lägenhetsyta och 283 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Elit-Lås AB	37 m ²	2017-03-15
Perfekt Måleri Södertälje	60 m ²	2015-09-01
AB Rörbjörnen	60 m ²	2015-04-01
Padrino Cafe Lagring	114 m ²	2020-09-01

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av Pannrummet	2018	Spackla och måla
Rengöring av ventilationskanaler	2017	rengöring av ventilationskanaler (Ofullständig)
Byte av gammal tvättmaskin	2017	Byte av gammal tvättmaskin
Radonmätning	2016	Mätning av Radonhalter
Utbyte av sopkärl	2015	Byte mot nytt sopkärl med lås
Byte av motor på ventilationsfläktar	2014	Byte av ventilationmotor
Byte av Balkonger	2014	Borttagning av gamla balkonger och montering av nya
Ny tvättmaskin samt torktummlare	2014	Ny Tvättmaskin och torktummlare
Montering av takstege	2014	Montering av taknock stege för underhållning av fläktar
Fasadrenovering	2014	Lagning av fasad samt målning utvändigt
Stambyte	2013 - 2014	Byte av VVS Stammar
El- Stambyte	2013 - 2014	Byte av El stammar
Trapphusmålning	2013 - 2014	Målning av trapphus
Byte av Termostater	2013 - 2014	Byte av alla termostater i föreningen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya Ytterportar	2021	Nya portar på framsidan samt baksidan
Rengöring av ventilationskanaler (fortsättning)	2020-2021	Fortsatt rengöring av ventilationskanaler för OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Mats Tegel	Teknisk Förvaltning av fastigheten.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 564 662	1 576 784
Minskning kortfristiga fordringar	10 542	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	136 136
	1 575 204	1 712 920

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 027 014	1 219 112
Finansiella kostnader	191 144	196 774
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 043
Minskning av långfristiga skulder	181 720	176 470
Minskning av kortfristiga skulder	180 574	0
	1 580 452	1 614 399

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

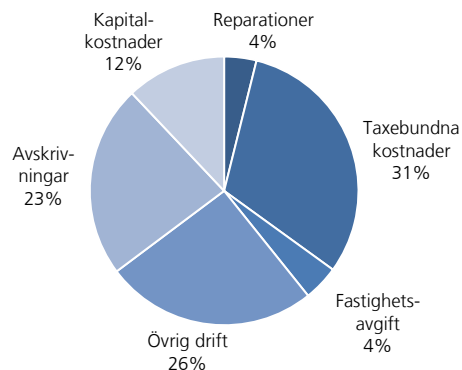
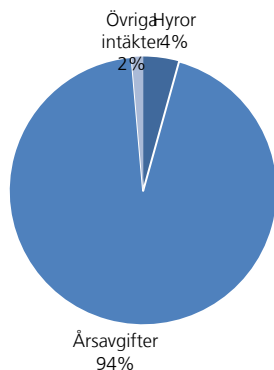
881 491 **886 739**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-5 248 **98 521**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsinspektion utfördes i november.

Radon mätning utfördes på nytt då vi hade för få dosor förra gången.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	834	834	834	834
Hyror/m ² hyresrättsyta	239	334	341	313
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 906	7 009	7 109	7 202
Elkostnad/m ² totalyta	18	25	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	150	155	158	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	43	32	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	96	104	129
Soliditet (%)	25	25	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	-207	53	-78
Nettoomsättning (tkr)	1 555	1 577	1 573	1 564

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 770 m² bostäder och 283 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	85 000	0	0	85 000
Uppskrivningsfond	5 255 000	0	0	5 255 000
Reservfond	9 969	0	0	9 969
Fond för yttre underhåll	146 753	60 486	-191 355	277 622
S:a bundet eget kapital	5 496 722	60 486	-191 355	5 627 591
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 265 573	-60 486	-15 774	-1 189 313
Årets resultat	-21 523	-21 523	207 129	-207 129
S:a ansamlad förlust	-1 287 096	-82 009	191 355	-1 396 442
S:a eget kapital	4 209 626	-21 523	0	4 231 149

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-21 523
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 205 087
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 486
summa balanserat resultat	-1 287 096

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 287 096
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 554 692	1 576 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 970	0
Summa rörelseintäkter		1 564 662	1 576 784
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-823 738	-1 034 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 863	-110 557
Personalkostnader	Not 6	-93 414	-73 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-368 027	-368 027
Summa rörelsekostnader		-1 395 041	-1 587 138
RÖRELSERESULTAT		169 621	-10 354
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 144	-196 774
Summa finansiella poster		-191 144	-196 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-21 523	-207 129
ÅRETS RESULTAT		-21 523	-207 129

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	15 760 448	16 116 499
Inventarier	Not 9	16 964	28 939
Summa materiella anläggningstillgångar		15 777 412	16 145 439
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 777 412	16 145 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	896 284	913 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 172	37 291
Summa kortfristiga fordringar		935 457	951 247
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		100	100
Summa kassa och bank		100	100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		935 557	951 347
SUMMA TILLGÅNGAR		16 712 969	17 096 786

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 000	85 000
Uppskrivningsfond		5 255 000	5 255 000
Reservfond		9 969	9 969
Fond för yttre underhåll	Not 12	146 753	277 622
Summa bundet eget kapital		5 496 722	5 627 591
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 265 573	-1 189 313
Årets resultat		-21 523	-207 129
Summa ansamlad förlust		-1 287 096	-1 396 442
SUMMA EGET KAPITAL		4 209 626	4 231 149
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 253 505	4 903 280
Summa långfristiga skulder		11 253 505	4 903 280
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	970 636	7 502 581
Leverantörsskulder		57 140	226 300
Skatteskulder		13 420	8 400
Övriga skulder		2 046	28 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 596	196 690
Summa kortfristiga skulder		1 249 838	7 962 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 712 969	17 096 786

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	50 år	50 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 475 652	1 475 652
Hyror lokaler	67 518	94 588
Avgift andrahandsuthyrning	11 509	6 545
Öresutjämning	13	-1
	1 554 692	1 576 784

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	9 970	0
	9 970	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 873	33 065
	Fastighetsskötsel beställning	11 668	6 963
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 538	0
	Snöröjning/sandning	0	8 775
	Städning entreprenad	36 096	36 096
	Städning enligt beställning	2 576	0
	Myndighetstillsyn	2 348	7 642
	Gemensamma utrymmen	0	4 450
	Sophantering	0	2 149
	Gård	0	370
	Serviceavtal	6 902	7 985
	Förbrukningsmateriel	300	1 731
		94 301	109 226
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 022	6 904
	Entré/trapphus	1 942	6 214
	VVS	52 238	3 283
	Ventilation	0	18 494
	Elinstallationer	0	959
	Mark/gård/utemiljö	0	23 075
	Skador/klotter/skadegörelse	3 110	0
		61 312	58 929
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	191 355
		0	191 355
	Taxebundna kostnader		
	El	37 362	51 484
	Värme	307 802	317 500
	Vatten	98 628	88 434
	Sophämtning/renhållning	48 244	48 244
		492 036	505 662
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 992	43 706
	Kabel-TV	56 441	55 084
	Bredband	4 036	4 036
		107 469	102 826
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 620	66 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	823 738	1 034 698

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	300
	Tele- och datakommunikation	732	732
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
	Föreningskostnader	438	1 006
	Styrelseomkostnader	0	180
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 779
	Förvaltningsarvode	71 424	70 360
	Administration	14 390	12 499
	Korttidsinventarier	0	1 891
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 210
		109 863	110 557

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 700	32 200
	Löner	24 000	24 000
	Sociala kostnader	20 714	17 657
		93 414	73 857

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	76 689	76 689
	Fasader/balkonger K3	31 303	31 303
	Stamledningar VA K3	221 178	221 178
	Luftbehandlingssystem K3	26 881	26 881
	Inventarier	11 975	11 975
		368 027	368 027

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 307 424	14 307 424
	Utgående anskaffningsvärde	14 307 424	14 307 424
	Ackumulerade uppskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	5 255 000	5 255 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 255 000	5 255 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 445 925	-3 089 873
	Årets avskrivningar enligt plan	-356 052	-356 052
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 801 976	-3 445 925
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 760 448	16 116 499
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 255 000	5 255 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 454 000	13 454 000
	Taxeringsvärde mark	6 708 000	6 708 000
		20 162 000	20 162 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 000 000	19 000 000
	Lokaler	1 162 000	1 162 000
		20 162 000	20 162 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 494	165 494
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	165 494	165 494
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-136 555	-124 579
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 975	-11 975
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-148 530	-136 554
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 964	28 940
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	14 893	27 316
	Klientmedel hos SBC	881 391	886 639
		896 284	913 955

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkring	17 396	15 868		
	Kabel-TV	14 297	14 110		
	Bredband	320	320		
	Serviceavtal	1 739	1 683		
	Bostadsrätterna Sverige	5 420	5 310		
		39 172	37 291		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	277 622	217 136		
	Reservering enligt stadgar	60 486	60 486		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-191 355	0		
	Vid årets slut	146 753	277 622		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,790 %	393 280	402 644	2021-12-01
	Handelsbanken	1,500 %	282 464	293 088	2023-03-01
	Handelsbanken	1,650 %	363 483	377 975	2022-09-01
	Handelsbanken	1,400 %	365 720	374 428	2022-10-30
	Handelsbanken	1,500 %	270 450	285 270	2023-01-30
	Handelsbanken	1,450 %	415 000	425 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,600 %	293 744	305 456	2022-09-30
	Handelsbanken	1,600 %	2 857 500	2 887 500	2022-03-01
	Handelsbanken	1,500 %	2 887 500	2 917 500	2023-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	3 403 750	3 438 750	2022-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	691 250	698 250	2024-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 224 141	12 405 861	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-970 636	-7 502 581	
			11 253 505	4 903 280	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 315 541 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 153 000	13 103 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 656	2 656
	El	3 486	3 885
	Värme	39 219	39 234
	Vatten	15 780	4 366
	Extern revisor	15 750	15 750
	Ränta	4 661	4 856
	Avgifter och hyror	124 984	120 332
	Snöröjning & gemensamma utrymmen	0	5 550
	Tele-och datakommunikation	61	61
		206 596	196 690

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

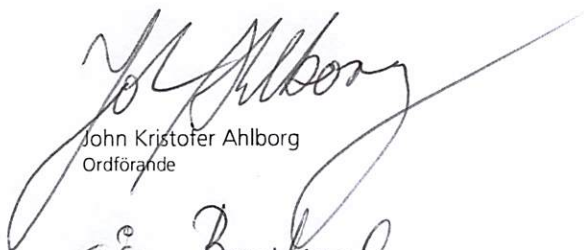
Brandskyddet kommer förbättras under våren. Kommer att utföras av Svensk Brandskyddsplanering

Ytterportarna kommer att bytas ut under februari av Södertälje glas.

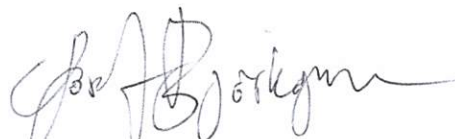
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den 24/5 2021



John Kristofer Ahlborg
Ordförande



Josef Abbassi Björkgren
Vice ordförande



Åsa Ulrika Berglund
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2021



Canna
~~En~~ Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kastanjen nr 4-5, org.nr 715600-0395.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Kastanjen nr 4-5 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF
Kastanjen nr 4-5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
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:

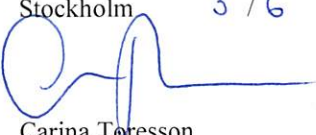
1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 grunder 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 3 / 6 2021

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 475 000	1 475 652	1 475 000
Hyror lokaler	95 000	67 518	94 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 509	0
Öresutjämning	0	13	0
Övriga intäkter	0	9 970	0
	1 570 000	1 564 662	1 569 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 000	-31 873	-31 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-11 668	-18 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-2 538	0
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-38 000	-36 096	-38 000
Städning enligt beställning	0	-2 576	0
Myndighetstillsyn	-8 000	-2 348	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Soppantering	-1 000	0	0
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-9 000	-6 902	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-300	-2 000
	-120 000	-94 301	-110 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-29 000
Tvättstuga	0	-4 022	0
Entré/trapphus	0	-1 942	0
VVS	0	-52 238	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 110	0
	-30 000	-61 312	-29 000
Taxebundna kostnader			
El	-54 000	-37 362	-50 000
Värme	-331 000	-307 802	-338 000
Vatten	-89 000	-98 628	-67 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-48 244	-53 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-525 000	-492 036	-514 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-46 992	-39 000
Kabel-TV	-58 000	-56 441	-56 000
Bredband	-5 000	-4 036	-5 000
	-109 000	-107 469	-100 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-67 000	-68 620	-67 000
	-67 000	-68 620	-67 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-919	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-732	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 750	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-438	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-74 000	-71 424	-72 000
Administration	-13 000	-14 390	-16 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 310	0
	-117 000	-109 863	-109 000
Personalkostnader			
Lön - lokaltvård	-24 000	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-39 000	-38 700	-39 000
Övriga arvoden	0	-10 000	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-20 714	-19 000
	-82 000	-93 414	-86 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-77 000	-76 689	-77 000
Fasader/balkonger K3	-32 000	-31 303	-32 000
Stamledningar VA K3	-222 000	-221 178	-222 000
Luftbehandlingssystem K3	-27 000	-26 881	-27 000
Inventarier	-12 000	-11 975	-12 000
	-370 000	-368 027	-370 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 420 000	-1 395 041	-1 385 000
RÖRELSERESULTAT	150 000	169 621	184 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-190 000	-191 100	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-44	0
	-190 000	-191 144	-190 000
RESULTAT	-40 000	-21 523	-6 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se