

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Kastanjen 7

Org nr 769604-0562

Styrelsen för Brf Kastanjen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

Förvaltningsberättelse

### **Föreningens ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-03-12.

### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Kastanjen 7 bebyggdes 1938 och är belägen i Solna kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2000-12-21 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 26 lägenheter, varav 1 lägenhet är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök  
11 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 201 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-28 bestått av:

Ordinarie	Karl Trumstedt Karin Pehrson Jimmy Ytterberg Klas Hallgren	ordf. avgick under året
-----------	---	----------------------------

Suppleanter	Mattias Vilander Henrik Hansson
-------------	------------------------------------

Revisorer	
Ordinarie	Lars Brandt
Suppleant	Adam Fredriksson

Valberedning	Yvonne Andersson
--------------	------------------

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar förutom trappuppgången som städas av ett extern företag.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts årligen i samband med städdagen varje vår. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 8 928 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 193 750 kronor.

Framsidan har gjorts iordning. Ny asfalt har lagts på gångarna till ytterdörrarna, sopskåp har installerats och ny plantering anlagts.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning	712	712	718	709
Resultat efter avskrivningar	-124	-34	-6	-58
Soliditet (%)	76	77	74	74
Kassalikviditet (%)	568	1 247	1 967	1 765
Resultat efter finansiella poster	-158	-62	-33	-99
Saldo yttre reparationsfond	325	260	195	130

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	11 518 684	2 550 107	260 292	-1 257 161	-62 387
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			65 073	-65 073	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-62 387	62 387
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-157 637
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 518 684</b>	<b>2 550 107</b>	<b>325 365</b>	<b>-1 384 621</b>	<b>-157 637</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 384 620
årets förlust	-157 637
	<b>-1 542 257</b>
behandlas så att	
Avsättning yttreoperationsfond	65 073
i ny räkning överföres	-1 607 330
	<b>-1 542 257</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		711 696	711 636
Övriga rörelseintäkter		26 443	26 847
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>738 139</b>	<b>738 483</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-549 835	-430 996
Övriga externa kostnader	5	-57 712	-98 284
Personalkostnader	6	-5 994	5 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 991	-248 991
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-862 532</b>	<b>-772 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-124 393</b>	<b>-33 795</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 244	-28 592
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 244</b>	<b>-28 592</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-157 637</b>	<b>-62 387</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-157 637</b>	<b>-62 387</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-157 637</b>	<b>-62 387</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 252 153	15 501 144
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 252 153</b>	<b>15 501 144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 252 153</b>	<b>15 501 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	154
Övriga fordringar	8	1 284 769	1 007 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 416	26 770
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 303 185</b>	<b>1 033 998</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		326 606	326 606
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>326 606</b>	<b>326 606</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 629 791</b>	<b>1 360 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 881 944</b>	<b>16 861 748</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 068 791	14 068 791
Yttre reparationsfond		325 365	260 292
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 394 156</b>	<b>14 329 083</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 384 620	-1 257 160
Årets resultat		-157 637	-62 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 542 257</b>	<b>-1 319 547</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 851 899</b>	<b>13 009 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 743 096	3 743 096
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 743 096</b>	<b>3 743 096</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 822	40 251
Skatteskulder		3 569	2 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	268 558	65 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>286 949</b>	<b>109 116</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 881 944</b>	<b>16 861 748</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2)*.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1959.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföreling görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 65 073 kronor, inget ianspråktagande har skett.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter bostäder	18 000	18 000
Hysesintäkter lokaler	17 088	17 088
Årsavgifter bostäder	661 296	661 296
Kabel-TV / Internet	50 400	50 340
Hysesbortfall	-35 088	-35 088
Övriga ersättningar och intäkter	25 978	26 847
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	465	0
	<b>738 139</b>	<b>738 483</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	8 928	51 900
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	193 750	0
	<b>202 678</b>	<b>51 900</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	21 492	24 948
Besiktning / Serviceavtal	5 772	5 653
Yttre skötsel / Snöröjning	0	2 784
Fastighetsel	142 269	163 380
Vatten	30 912	32 468
Sophämtning	12 433	14 370
Fastighetsförsäkring	36 936	36 502
Energideklarationer	0	11 250
Kabel-TV / Internet	57 750	49 500
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	39 594	38 242
	<b>347 158</b>	<b>379 097</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	10 007	13 800
Förvaltningsarvode	47 585	49 283
Övriga externa tjänster/kostnader	120	6 307
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	28 894
	<b>57 712</b>	<b>98 284</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	5 994	-5 994
	<b>5 994</b>	<b>-5 994</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 712 719	7 712 719
Ingående anskaffningsvärden mark	4 158 000	4 158 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 870 719</b>	<b>11 870 719</b>
Ingående avskrivningar	-643 725	-570 367
Årets avskrivningar	-73 358	-73 358
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-717 083</b>	<b>-643 725</b>
Ingående anskaffningar	6 396 119	6 396 119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden om/ tillbygg</b>	<b>6 396 119</b>	<b>6 396 119</b>
Ingående avskrivningar	-2 121 969	-1 946 336
Årets nedskrivningar	-175 633	-175 633
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar om/tillbyggnad</b>	<b>-2 297 602</b>	<b>-2 121 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 252 153</b>	<b>15 501 144</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 890 000	12 890 000
Taxeringsvärden mark	18 354 000	18 354 000
	<b>31 244 000</b>	<b>31 244 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	38 565	38 235
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 246 204	968 839
	<b>1 284 769</b>	<b>1 007 074</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald försäkring	18 416	18 520
Förutbetald bredband	0	8 250
	<b>18 416</b>	<b>26 770</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2020-06-30</b>	<b>Lånebelopp 2019-06-30</b>
Nordea	0,84	2020-11-20	3 743 096	3 743 096
			<b>3 743 096</b>	<b>3 743 096</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 743 096 kronor.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	5 300 000	5 300 000
	<b>5 300 000</b>	<b>5 300 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Upplupna löner och arvoden	5 994	0
Upplupna räntekostnader	3 581	3 939
Förskottsbetalda hyror och avgifter	56 291	53 079
Upplupna elavgifter	8 943	8 953
Upplupna reparationer och underhåll	193 750	0
	<b>268 559</b>	<b>65 971</b>

Solna den

Karl Trumstedt

Jimmy Ytterberg

Klas Hallgren

Min revisionsberättelse har lämnats .

Lars Brandt  
Revisor