

Årsredovisning
för
Brf Kastanjen i Solna Stad

769615-3365

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning	
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

BRF Kastanjen i Solna Stad

org.nr. 769615-3365

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kastanjen i Solna Stad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bestod under 2019 av 29 bostadsrätter, 2 hyresrätter (totalt 31 lägenheter) samt 1 lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-08-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-10-13.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 272 kvm varav 1 192 utgör lägenhetsyta och 80 kvm lokalyta.

Marken ägs av föreningen. Föreningen har 2 parkeringsplatser.

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen under året sköttes av Fasteko i Stockholm AB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa under perioden 1 januari till och med 31 december.

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 34 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3st. Antal medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 31. Under året har 3st överlåtelse skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen med en överlåtelseavgift på fn 1138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 455kr.

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten inklusive konstituerande möte under 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.



Styrelsens arbete

Renoveringar och förbättringsarbeten

Styrelsen har under året fokuserat på en mängd förbättringsarbeten.

Förvaltaren Fasteko AB har installerat brandvarnare i trapphuset.

Förvaltaren Fasteko AB har med hjälp av leverantör MH Elteknik bytt ut alla belysningsarmaturer i trapphuset till LED-belysning med sensor-funktion.

Styrelsen har beställt en energideklaration av Anticimex AB (genomförd januari 2020).

Styrelsen har gett leverantör Sweden08 AB i uppdrag att inspektera statusen på trapphusets stenläggning och tagit beslut på att göra ett byte av huvudentréns matta, galler samt stenläggningen runt.

Allt material finns på plats hos föreningen, arbetet är planerat att ske februari 2020.

Sprickor i fasaden har reklamerats och Morneon Bygg AB har reparerat dessa.

Medlemsaktiviteter eller aktiviteter för medlemmarnas nytta

Styrelsen har genomfört två städdagar under året, 12 april och 27 oktober. Båda hade lågt deltagarantal, vilket styrelsen ser som ett problem om den nedåtgående trenden fortsätter.

Styrelsen har även löpande försökt informera om diverse frågor genom pappersutskick i respektive medlems postfack. Styrelsen har fortsatt hålla webbplatsen (brf-kastanjen.se) uppdaterad och har tack vare mäklarsidan undvikit många frågor från den målgruppen.

Ekonomi

Styrelsen har valt att börja amortera på lånen. Totala amorteringen är 120.000 kronor per år.

Inga avgiftshöjningar är planerade under kommande år. Styrelsen kommer dock fortsätta bevaka hurvida det finns behov av avgiftshöjningar framöver med anledning av ökande räntor och framtida större underhållsbehov, främst i form av renovering av hiss.

Övrigt

En av styrelseledamöterna valde att avsäga sitt uppdrag en bit in på verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 245	1 225	1 198	1 213
Resultat efter finansiella poster	-32	-771	28	-1 159
Soliditet (%)	64,5	64,3	65,2	65,3



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 234 296	3 762 706	208 000	-6 287 505	-770 766	22 146 731
Reservering yttre fond			52 000	-52 000		0
Resultatdisposition				-770 766	770 766	0
Årets resultat					-32 479	-32 479
Belopp vid årets utgång	25 234 296	3 762 706	260 000	-7 110 271	-32 479	22 114 252

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 110 272
årets förlust	-32 479
	-7 142 751

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	52 000
i ny räkning överföres	-7 194 751
	-7 142 751

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 244 667	1 224 954
Summa rörelseintäkter		1 244 667	1 224 954
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	2	-666 555	-1 239 958
Övriga externa kostnader		-64 152	-157 181
Personalkostnader och arvoden	3	-61 110	-118 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 192	-368 192
Summa rörelsekostnader		-1 160 009	-1 883 997
Rörelseresultat		84 658	-659 043
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 599	5 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 736	-117 660
Summa finansiella poster		-117 137	-111 723
Resultat efter finansiella poster		-32 479	-770 766
Resultat före skatt		-32 479	-770 766
Årets resultat		-32 479	-770 766

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	31 851 265	32 201 951
Inventarier, verktyg och installationer	5	30 622	48 128
Summa materiella anläggningstillgångar		31 881 887	32 250 079

Summa anläggningstillgångar

31 881 887

32 250 079

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		271 436	229 200
Övriga fordringar		683	718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 267	53 507
Summa kortfristiga fordringar		333 386	283 425

Kassa och bank

Kassa och bank		2 068 609	1 886 895
Summa kassa och bank		2 068 609	1 886 895
Summa omsättningstillgångar		2 401 995	2 170 320

SUMMA TILLGÅNGAR

34 283 882

34 420 399

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 997 002	28 997 002
Fond för yttre underhåll	260 000	208 000
Summa bundet eget kapital	29 257 002	29 205 002

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 110 272	-6 287 506
Årets resultat	-32 479	-770 766
Summa fritt eget kapital	-7 142 751	-7 058 272
Summa eget kapital	22 114 251	22 146 730

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	11 441 971	11 621 971
Summa långfristiga skulder	11 441 971	11 621 971

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	0
Leverantörsskulder	56 990	29 830
Skatteskulder	101 574	99 652
Övriga skulder	16 900	20 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	432 196	502 176
Summa kortfristiga skulder	727 660	651 698

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 283 882	34 420 399
-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnad	100
Verktyg och installationer	10

Not 2 Drift och underhåll

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	10 119	4 234
Lås och säkerhet	6 193	1 500
Tvättstuga	2 447	1 116
Snöröjning	22 565	27 000
Reparationer och underhåll fastighet	258 526	830 933
El	26 277	24 049
Fjärrvärme	165 479	171 703
Vatten	33 163	35 148
Sophämtning	22 918	25 709
Fastighetsförsäkring	25 351	28 878
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	52 864	51 624
Ekonomiskförvaltning	42 110	38 063
	668 012	1 239 957

Not 3 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 503 036	34 503 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 503 036	34 503 036
Ingående avskrivningar	-2 301 085	-1 950 399
Årets avskrivningar	-350 686	-350 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 651 771	-2 301 085
Utgående redovisat värde	31 851 265	32 201 951
Taxeringsvärden byggnader	12 941 000	11 642 000
Taxeringsvärden mark	18 945 000	11 630 000
	31 886 000	23 272 000
Bokfört värde byggnader	23 874 432	23 874 432
Bokfört värde mark	10 628 604	10 628 604
	34 503 036	34 503 036

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 038	175 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 038	175 038
Ingående avskrivningar	-126 910	-109 404
Årets avskrivningar	-17 506	-17 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 416	-126 910
Utgående redovisat värde	30 622	48 128

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut		
Handelsbanken	11 561 971	11 621 971
	11 561 971	11 621 971

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 561 971

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå 10 961 971



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Solna den 6 april 2020



Fabian Witkowski
Ordförande

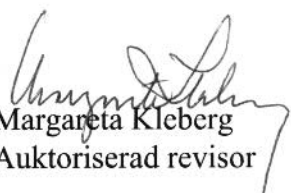


Ida Larsson
Ledamot



Henrik Ekblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 15 april 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Solna Stad
Org.nr. 769615-3365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Solna Stad för år 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 31 december 2019 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.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Solna Stad för år 2019 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:

- 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.

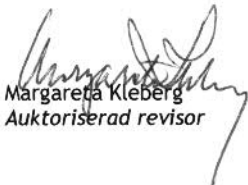
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 15 april 2020


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor