
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Kastellberget
Org nr: 717600-7776



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellberget får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-10-07. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-17.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:54 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 312 lägenheter uppförda samt två kvartershus, 6 garagebyggnader samt traktorgarage och fyra avfallshus. Byggnaderna är uppförda 1972.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	88
2 rum och kök	88
3 rum och kök	92
4 rum och kök	44

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	80
Antal p-platser	170
Antal MC-platser	4

Total tomtarea	45 260 m ²
Total bostadsarea	19 946 m ²
Total lokalarea	1 300 m ²

Årets taxeringsvärde	219 453 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	219 453 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Jourverksamhet	Fastighetsjour
Avfallshantering	Ragn Sells
Ventilation/Vatten	Bravida
Brandskyddsanordningar	Upplands Brandservice
Nyckelhantering	Certego
Brandskyddsarbete	Cupola

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 032 tkr och planerat underhåll för 653 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 802 tkr per år för de närmsta 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2013	
Armatyrbuten i kulvertgropar	2013	
Utemiljö	2012	Planteringar av gården
Tvättstugeutrustning	2011-2012	
Balkongrenovering	2010	
Våtrumsrenovering	2002-2004	Byte varm- & kallvattenledning, ej avlopp
Ventilation	2014	
Gemensamma utrymmen	2014	
Värmesystem	2014	
Trapphusrenovering, entréer utvändigt	2014	
Utemiljö	2014	
Hissar	2014, 2015	
Tvättstugeutrustning	2014, 2015	
Stamspolning	2015	
Uteplats	2015	
Injustering värme	2015	
Näthuvar på tak	2015	
Bostäder	2016	Underhållsplanering
Gemensamma utrymmen	2016	Målning trapphus & källare
Installationer	2016	Tvättutrustning & värmerör
Huskropp utvändigt	2016	Fasad tvättstuga, dörrar
Markytor	2016	Plantering mm, utemiljön
Garage och p-platser	2016	Garagedörrar
Frånluftsventilation & belysning	2018	
Motorvärmearrättning	2018	
Målning vindsluckor	2019	
Ventilationsåtgärd	2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Golvård	149 959
Belysning	397 250
Filmning av stam	18 364
Rengöring ventilationskanaler	87 476

Planerat underhåll	År
Upprustning av utemiljön	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Olsson	Ordförande	2022
Johnny Karlberg	Vice ordförande	2022
Pär Olov Forsberg	Sekreterare	2021
Kim Eriksson	Ledamot	2022
Göran Bergkvist	Ledamot	2021
Adham El-Harbiti	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faegheh Ani	Suppleant	2021
Helena Strömberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
Petal Roberts-Leijon	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marina Baleiro		2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Manda Lundell (sammankallande)		2021
Umer Dzayee		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 337 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 334 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 573	14 306	14 042	14 023	14 022
Resultat efter finansiella poster	919	1 090	1 474	1 777	-2 311
Årets resultat	919	1 090	1 474	1 777	-2 311
Balansomslutning	59 558	60 108	59 995	61 026	60 470
Soliditet %	6	4	2	0	-3
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	42	248	223	152	105
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	321	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	696	683	669	669	669
Driftkostnader, kr/m ²	405	392	415	354	530
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	389	382	335	332
Underhållsfond, kr/m ²	111	59	25	0	38
Lån, kr/m ²	2 517	2 623	2 692	2 761	2 830

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 499 840	624 557	1 242 580	-2 079 797	1 089 804
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 089 804	-1 089 804
Reservering underhållsfond			1 760 000	-1 760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-653 049	653 049	
Årets resultat					918 889
Vid årets slut	1 499 840	624 557	2 349 531	-2 096 944	918 889

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-989 992
Årets resultat	918 889
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	653 049
Summa	-1 178 054

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 178 054
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 573 456	14 306 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399 938	357 940
Summa rörelseintäkter		14 973 394	14 664 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 607 864	-8 215 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 493 644	-2 411 185
Personalkostnader	Not 6	-276 186	-253 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 050 620	-2 048 824
Summa rörelsekostnader		-13 428 314	-12 929 168
Rörelseresultat		1 545 080	1 734 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	468	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-626 658	-645 295
Summa finansiella poster		-626 190	-645 170
Resultat efter finansiella poster		918 889	1 089 804
Årets resultat		918 889	1 089 804

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 517 851	49 548 747
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	447 230	35 858
Summa materiella anläggningstillgångar		47 965 081	49 584 604
Summa anläggningstillgångar		47 965 081	49 584 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	19 080	8 148
Övriga fordringar	Not 13	204 605	204 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	930 344	903 211
Summa kortfristiga fordringar		1 154 029	1 115 964
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 438 868	9 407 077
Summa kassa och bank		10 438 868	9 407 077
Summa omsättningstillgångar		11 592 897	10 523 041
Summa tillgångar		59 557 978	60 107 645

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 124 397	2 124 397
Fond för yttre underhåll		2 349 532	1 242 580
Summa bundet eget kapital		4 473 929	3 366 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 096 943	-2 079 797
Årets resultat		918 889	1 089 804
Summa fritt eget kapital		-1 178 054	-989 992
Summa eget kapital		3 295 875	2 376 985
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 875 000	53 485 460
Summa långfristiga skulder		28 875 000	53 485 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 610 460	1 449 720
Leverantörsskulder	Not 17	1 143 895	810 269
Skatteskulder	Not 18	52 256	40 831
Övriga skulder	Not 19	99 745	177 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 480 748	1 766 843
Summa kortfristiga skulder		27 387 103	4 245 200
Summa eget kapital och skulder		59 557 978	60 107 645

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Parkering	Linjär	33
Balkongrenovering	Linjär	30
Ventilation kopplingsbrunnar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 889 244	13 616 484
Hyrer, bostäder	0	396
Hyrer, lokaler	17 936	17 673
Hyrer, garage	363 950	360 000
Hyrer, p-platser	325 000	325 352
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 382	-3 404
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 125	-169
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 667	-10 130
Rabatter	-2 500	0
Summa nettoomsättning	14 573 456	14 306 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	61 512	62 866
Fakturerade kostnader	3 170	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-6
Övriga rörelseintäkter	319 020	293 281
Försäkringsersättningar	16 240	0
Summa övriga rörelseintäkter	399 938	357 940

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-653 049	-73 007
Reparationer	-1 032 135	-1 270 673
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-490 378	-474 154
Försäkringspremier	-253 021	-210 610
Kabel- och digital-TV	-121 113	-118 255
Pcb/Radonsanering	-69 194	-61 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 176	-3 536
Serviceavtal	-261 187	-273 216
Obligatoriska besiktningar	-267 325	-4 750
Bevakningskostnader	-52 835	-32 251
Snö- och halkbekämpning	-6 360	-85 313
Förbrukningsinventarier	-48 401	-12 933
Fordons- och maskinkostnader	-1 961	0
Vatten	-959 415	-857 283
Fastighetsel	-1 187 530	-1 433 601
Uppvärmning	-2 555 884	-2 662 008
Sophantering och återvinning	-574 238	-569 250
Förvaltningsarvode drift	-64 663	-73 399
Summa driftskostnader	-8 607 864	-8 215 489

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 310 874	-2 237 964
IT-kostnader	0	-299
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-57 556	-68 374
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-73 053	-52 306
Representation	-2 097	-6 432
Telefon och porto	-24 985	-24 675
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-318	0
Bankkostnader	-2 510	-2 510
Övriga externa kostnader	-2 875	0
Summa övriga externa kostnader	-2 493 644	-2 411 185

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-53 075
Sammanträdesarvoden	-96 000	-85 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 000	-56 000
Övriga personalkostnader	0	-1 250
Sociala kostnader	-62 186	-58 345
Summa personalkostnader	-276 186	-253 670

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-459 538	-459 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 571 357	-1 571 357
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 929	-17 929
Avskrivning Installationer	-1 796	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 050 620	-2 048 824

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	468	125
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	468	125

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-626 658	-644 832
Övriga räntekostnader	0	-463
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-626 658	-645 295

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 976 917	22 976 917
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	60 315 823	60 315 823
Markanläggning	726 987	726 987
	86 529 727	86 529 727
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 529 727	86 529 727

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 429 166	-11 969 627
Tillkommande utgifter	-23 824 828	-22 253 471
Markanläggningar	-726 987	-726 987
	-36 980 980	-34 950 085

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-459 538	-459 538
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 571 357	-1 571 357
	-2 030 895	-2 030 895

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-39 011 876	-36 980 980
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 517 851	49 548 747

Varav

Byggnader	10 088 213	10 547 752
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	34 919 639	36 490 995

Taxeringsvärden

Bostäder	215 000 000	215 000 000
Lokaler	4 453 000	4 453 000

Totalt taxeringsvärde

	219 453 000	219 453 000
<i>varav byggnader</i>	<i>152 755 000</i>	<i>152 755 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 698 000</i>	<i>66 698 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 108 720	1 108 720
	1 108 720	1 108 720
Årets anskaffningar		
Installationer	431 097	0
	431 097	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 539 817	1 108 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 072 863	-1 054 934
	-1 072 863	-1 054 934
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 929	-17 929
Installationer	-1 796	0
	-19 725	-17 929
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 090 791	-1 072 863
Installationer	-1 796	0
	-1 092 587	-1 072 863
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 092 587	-1 072 863
Restvärde enligt plan vid årets slut	447 230	35 857
Varav		
Inventarier och verktyg	17 929	35 857
Installationer	429 301	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 180	8 148
Kundfordringar	6 900	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 080	8 148

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	204 605	204 605
Summa övriga fordringar	204 605	204 605

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	268 792	221 696
Förutbetalda driftkostnader	32 512	26 589
Förutbetalt förvaltningsarvode	581 168	378 738
Förutbetald renhållning	10 530	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 672	34 388
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 669	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 000	241 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	930 344	903 211

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	9 686	3 597
Bankmedel	1	1
Transaktionskonto	10 429 181	9 403 479
Summa kassa och bank	10 438 868	9 407 077

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	53 485 460	54 935 180
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-830 000	-1 449 720
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 780 460	-
Långfristig skuld vid årets slut	28 875 000	53 485 460

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,06%	2020-03-20	4 525 000,00	-4 500 000,00	25 000,00	0,00
NORDEA	0,95%	2020-10-21	8 800 000,00	-8 600 000,00	200 000,00	0,00
NORDEA	0,67%	2021-03-22	0,00	4 500 000,00	75 000,00	4 425 000,00
NORDEA	1,08%	2021-11-17	10 867 500,00	0,00	315 000,00	10 552 500,00
NORDEA	1,03%	2021-12-15	9 007 680,00	0,00	204 720,00	8 802 960,00
NORDEA	0,67%	2022-10-19	0,00	8 600 000,00	0,00	8 600 000,00
NORDEA	1,30%	2022-11-16	10 867 500,00	0,00	315 000,00	10 552 500,00
NORDEA	1,52%	2023-11-15	10 867 500,00	0,00	315 000,00	10 552 500,00
Summa			54 935 180,00	0,00	1 449 720,00	53 485 460,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 143 895	810 269
Summa leverantörsskulder	1 143 895	810 269

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	1 438	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	490 378	474 154
Debiterad preliminärskatt	-439 560	-433 323
Summa skatteskulder	52 256	40 831

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	93 435	93 435
Skuld sociala avgifter och skatter	2 456	84 102
Clearing	3 854	0
Summa övriga skulder	99 745	177 537

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	52 768	54 479
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 820	45 243
Upplupna elkostnader	0	144 528
Upplupna värmekostnader	328 710	337 152
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 516
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 591
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 278	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 039 171	1 152 834
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 480 748	1 766 843

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	61 873 000	61 873 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lena Olsson

Johnny Karlberg

Pär Olov Forsberg

Kim Eriksson

Göran Bergkvist

Adham El Harbiti

Min revisionsberättelse har lämnats den

Min revisionsberättelse har lämnats den

Borev revision AB
Auktoriserad revisor

Petal Roberts-Leijon
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kastellberget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kastellberget i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

