



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 bostadsrättsföreningen. 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 Kastellgatan 21

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 2012 och 2041.
- 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 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Fredrik Johansson	Ordförande
Patrik Johansson	Vice ordförande
Daniel Ombert	Fastighetsansvarig
Eva Adolfsson Posch	Ledamot
Magnus Wennerholm	Ledamot
Amanda Kimme	Suppleant
Annie Thorburn	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Adolfsson Posch, Amanda Kimme, Daniel Ombert, Annie Thorburn och Magnus Wennerholm.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
Joakim Svensson	Suppleant Extern	BDO Göteborg AB

Valberedning

Sandra Berned
Kristina Midander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 5:8	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

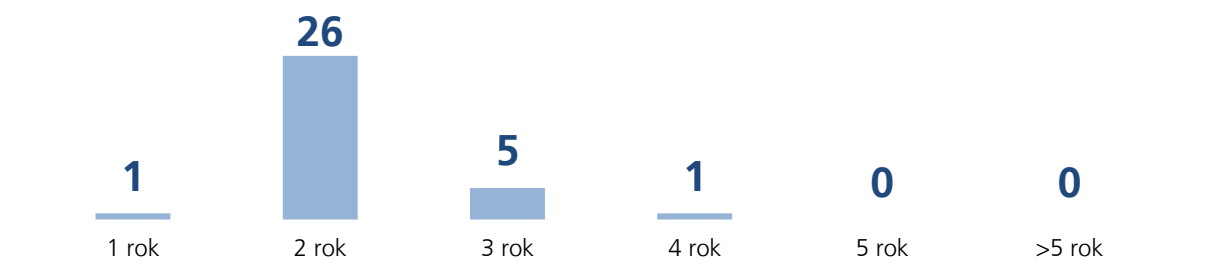
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 801 m², varav 1 696 m² utgör lägenhetsyta och 105 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konst	33 m ²	2022-06 (3 år)
Fotvårdsklinik	72 m ²	2021-08 (3 år)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning entrétrappa	2020	Sättningssskador
Tätning bjälklag gård	2020	
Ny hiss gårdshuset	2019	
Målning dörrar källare	2018	
Byte av fläktar tak	2018	Samtliga frånluftsfläktar byttes
Byte av dörr trapphus/garage	2017	
Byte termostatventiler	2016	
Byte belysning trapphus	2016	Rörelsestyrd energisnål LED
Renovering av sopsugstank	2014	Byte av underrede
Ny hiss gatuhuset	2014 - 2015	
Renovering av golv trapphus	2013	Slipning och lackning
Målning av entrédörrar	2013	
Byte av golv i hissar	2012	
Golv garage	2012	Golvbehandling / p-markeringar
Byte av låssystem	2012	Installation av entrétaggsystem
Cykeltaket har renoverats	2011	Byte av plank, målning
Målning trapphus	2011	Ommålning
Förbättrad ventilation i förråden	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte balkongskydd	2021	
Översyn gård	2021	
Laddstolpar garage	2022	Undersöka installation
Underhåll dörrar entré	2022	
Ev byte av portlåssystem	2023	Utreda möjligheten till byte av system

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet Fiberlan 250/100 mbit/s	Telenor
Trappstädning	Mölnlycke fönsterputs och fastighetservice
Digital-tv med Tivo	ComHem
Hisservice	Kone hiss
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Mars 2019 - februari 2020
Låsjour	Låsinväst

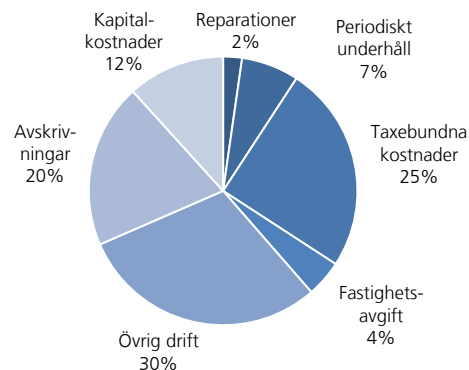
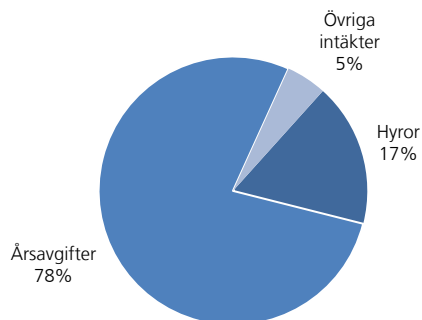
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och styrelsen jobbar intensivt med ekonomin och fokus är att hålla den i balans. Likviditeten är också god och när den tillåter görs extra amorteringar på lånen. Vid årsskiftet så band styrelsen det sista rörliga lånet, av de fyra vi har. Nu finns bara bundna lån på olika löptid med en låg ränta, där den högsta av dem ligger precis över 1%, vilket är mycket bra. 2020 års resultat ligger en bit över budget och styrelsens mål, som är på drygt 200 000 kr per år. Budget för kommande år ligger något lägre och visar på ett överskott på ca 60 000 kr. Detta pga. planerad översyn av gården.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	726 293	1 427 804
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 663 537	1 651 580
Finansiella intäkter	5	933
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 465
	1 663 542	1 705 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	976 634	1 988 328
Finansiella kostnader	166 610	178 445
Ökning av kortfristiga fordringar	3 770	715
Minskning av långfristiga skulder	240 000	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	57 829	0
	1 444 843	2 407 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	944 992	726 293
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	218 699	-701 511

*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

Styrelsen valde att säga upp fastighetsskötaravtalet via SBC, då vi ej var nöjda med deras entreprenör Bo & son. De levererade inte vad som förväntades och fel begicks. Arbete pågår nu att upphandla ny fastighetsskötare och vi är i slutskedet i förhandlingarna nu. På underhållsfronten var de stora sakerna att täta bjälklaget på gården ner mot garaget. Vid kraftigt regn sipprade vatten genom betongbjälklaget ner i garaget. Detta är nu åtgärdat. En annan stor sak ekonomiskt var sättningskador i entrétrappan, som lades om under året. Då framförallt gården fick prioriteras så fick några andra projekt såsom exvis laddstolpar i garaget skjutas på framtiden. Det finns dock kvar i planeringen för 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	764	764	764
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 605	1 580	1 545	1 519
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 398	8 540	8 681	8 823
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	98	102	101	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	39	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	99	95	207
Soliditet (%)	63	62	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	237	-798	121	240
Nettoomsättning (tkr)	1 657	1 651	1 663	1 662

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 696 m² bostäder och 105 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	23 461 700	0	0	23 461 700
Upplåtelseavgifter	133 300	0	0	133 300
Fond för yttre underhåll	1 142 029	203 092	0	938 937
S:a bundet eget kapital	24 737 029	203 092	0	24 533 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	133 968	-203 092	-797 503	1 134 563
Årets resultat	237 055	237 055	797 503	-797 503
S:a fritt eget kapital	371 023	33 963	0	337 060
S:a eget kapital	25 108 052	237 055	0	24 870 997

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	237 055
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	337 061
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-203 092</u>
summa balanserat resultat	371 023

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

98 831

469 854

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	1 656 739	1 650 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 798	700
Summa rörelseintäkter		1 663 537	1 651 580
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-819 155	-1 823 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 293	-115 736
Personalkostnader	Not 6	-49 186	-49 043
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 243	-283 243
Summa rörelsekostnader		-1 259 877	-2 271 571
RÖRELSERESULTAT		403 661	-619 991
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 610	-178 445
Summa finansiella poster		-166 605	-177 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		237 055	-797 503
ÅRETS RESULTAT		237 055	-797 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	38 724 627	39 007 870
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 724 627	39 007 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 727 427	39 010 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	995 677	779 682
Summa kortfristiga fordringar		995 677	779 682
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 075	5 601
Summa kassa och bank		12 075	5 601
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 007 752	785 283
SUMMA TILLGÅNGAR		39 735 179	39 795 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 595 000	23 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 142 029	938 937
Summa bundet eget kapital		24 737 029	24 533 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		133 968	1 134 563
Årets resultat		237 055	-797 503
Summa fritt eget kapital		371 023	337 060
SUMMA EGET KAPITAL		25 108 052	24 870 997
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 003 500	14 243 500
Summa långfristiga skulder		14 003 500	14 243 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	240 000	240 000
Leverantörsskulder		29 586	90 742
Skatteskulder		124 138	118 652
Övriga skulder		21 000	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	208 903	211 062
Summa kortfristiga skulder		623 627	681 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 735 179	39 795 952

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 295 174	1 295 174
Hyror lokaler	168 540	165 871
Hyror garage	118 800	118 800
Bredbandsintäkter	61 380	61 380
Avgift andrahandsuthyrning	12 890	9 700
Öresutjämning	-45	-46
	1 656 739	1 650 880

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 798	700
	6 798	700

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 138	35 248
	Fastighetsskötsel beställning	0	11 811
	Snöröjning/sandning	1 312	1 793
	Städning entreprenad	38 350	35 750
	Städning enligt beställning	5 750	5 175
	Mattvätt/Hyrmattor	7 222	6 446
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 875	6 000
	Hissbesiktning	1 836	1 786
	Myndighetstillsyn	0	32 872
	Gemensamma utrymmen	0	300
	Gård	3 734	3 025
	Serviceavtal	20 338	8 251
	Förbrukningsmateriel	2 441	1 628
	Fordon	0	874
		114 995	150 958
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	3 061
	Lås	21 222	3 321
	VVS	3 274	7 731
	Ventilation	0	46 514
	Bredband	3 438	0
	Hiss	0	52 729
	Mark/gård/utemiljö	978	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 684	1 384
		31 596	114 740
	Periodiskt underhåll		
	Lås	8 156	0
	Hiss	-37 500	983 788
	Mark/gård/utemiljö	128 175	0
		98 831	983 788
	Taxebundna kostnader		
	El	25 200	29 849
	Värme	175 709	183 902
	Vatten	91 047	70 755
	Sophämtning/renhållning	64 917	74 241
		356 873	358 747
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 425	23 066
	Kabel-TV	65 890	65 699
	Bredband	62 618	65 340
		153 933	154 105
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 927	61 211
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	819 155	1 823 549

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	0
	Medlemsinformation	0	2 461
	Tele- och datakommunikation	1 109	5 354
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	12 375
	Föreningskostnader	4 185	3 703
	Styrelseomkostnader	4 445	4 500
	Förvaltningsarvode	72 864	71 744
	Administration	3 680	5 224
	Korttidsinventarier	0	999
	Konsultarvode	1 866	3 656
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		108 293	115 736
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	37 800	37 800
	Sociala kostnader	11 386	11 243
		49 186	49 043
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	283 243	283 243
		283 243	283 243

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 724 265	43 724 265
	Utgående anskaffningsvärde	43 724 265	43 724 265
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 716 395	-4 433 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 243
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 999 638	-4 716 395
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 724 627	39 007 870
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 073 000	30 073 000
	Taxeringsvärde mark	34 504 000	34 504 000
		64 577 000	64 577 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	1 577 000	1 577 000
		64 577 000	64 577 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 875	8 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 875	8 875
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 875	-8 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 875	-8 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	62 760	58 990
	Klientmedel hos SBC	932 917	720 692
		995 677	779 682

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	938 937	735 845
	Reservering enligt stadgar	203 092	203 092
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 142 029	938 937

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	Nordea	0,920 %	1 943 500	2 093 500	2022-10-19
	Nordea	1,720 %	3 800 000	3 890 000	2021-01-20
	Nordea	1,090 %	4 500 000	4 500 000	2024-10-16
	Nordea	0,820 %	4 000 000	4 000 000	2023-10-18
	Summa skulder till kreditinstitut		14 243 500	14 483 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
			14 003 500	14 243 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 003 500 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	20 800 000	20 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	37 800	37 800
	Sociala avgifter	11 386	11 243
	Ränta	24 209	24 633
	Avgifter och hyror	135 508	137 386
		208 903	211 062

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av ny fastighetsskötare pågår och på underhållssidan pågår en generell översyn av gården under året. Ett arbete som initierades i samband med bjälklagstätningen. Styrelsen tar gärna emot tips och förslag på utformning. Under året blir det nya balkongskydd, som ersätter de gamla och nya monteras för de som anmält intresse för detta.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens varsamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningen resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 5 2021



Fredrik Johansson
Ordförande



Patrik Johansson
Vice ordförande



Daniel Ombert
Fastighetsansvarig



Eva Adolfsson Posch
Ledamot



Magnus Wennerholm
Ledamot

vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Joel Erixon
Extern revisor, BDO Göteborg AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastellgatan 21
Org.nr. 769604-4705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21 för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastellgatan 21 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 11 maj 2021

BDO Göteborg AB



Joel Erixon

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 295 174	1 295 174	1 295 000
Hyror lokaler	168 000	168 540	165 000
Hyror garage	118 800	118 800	118 000
Bredbandsintäkter	61 380	61 380	61 380
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	12 890	10 000
Öresutjämnning	0	-45	0
Övriga intäkter	0	6 798	0
	1 648 354	1 663 537	1 649 380
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel/entreprenad	-60 000	-7 138	-60 000
Snöröjning/sandning	-2 000	-1 312	-2 000
Städning entreprenad	-36 000	-38 350	-36 000
Städning enligt beställning	-12 000	-5 750	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 500	-7 222	-6 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	-26 875	-20 000
Hissbesiktning	-4 000	-1 836	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-6 000	-3 734	-5 000
Serviceavtal	-20 000	-20 338	-16 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 441	-3 000
	-160 500	-114 995	-159 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-66 000
Lås	0	-21 222	0
VVS	0	-3 274	0
Bredband	0	-3 438	0
Mark/gård/utemiljö	0	-978	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 684	0
	-66 000	-31 596	-66 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-75 000	0	-40 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-105 000
Lås	0	-8 156	0
Ventilation	-25 000	0	0
Hiss	0	37 500	0
Fasad	-6 000	0	-6 000
Mark/gård/utemiljö	-70 000	-128 175	-90 000
	-176 000	-98 831	-241 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-25 200	-39 000
Värme	-192 000	-175 709	-191 000
Vatten	-71 000	-91 047	-59 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-64 917	-64 000
	-373 000	-356 873	-353 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-25 425	-23 000
Kabel-TV	-69 000	-65 890	-66 000
Bredband	-68 000	-62 618	-65 500
	-161 000	-153 933	-154 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 000	-62 927	-61 240
	-62 000	-62 927	-61 240

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-613	0
Medlemsinformation	-3 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 500	-1 109	-1 500
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-13 250	-13 000
Föreningskostnader	-4 000	-4 185	-5 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 445	-4 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-72 864	-74 000
Administration	-3 500	-3 680	-4 000
Konsultarvode	0	-1 866	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 380	-6 000
	-114 000	-108 293	-108 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-41 000	-37 800	-41 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-11 386	-13 000
	-54 000	-49 186	-54 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-284 000	-283 243	-284 000
	-284 000	-283 243	-284 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 450 500	-1 259 877	-1 481 740
RÖRELSERESULTAT	197 854	403 661	167 640
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-138 000	-166 499	-167 000
Övriga räntekostnader	0	-111	0
	-138 000	-166 605	-167 000
RESULTAT	59 854	237 055	640

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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