

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenyttan.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastanjen nr 4-5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

John Kristofer Ahlberg	Vice ordförande
Josef Abbassi Björkgren	Ledamot
Åsa Ulrika Berglund	Ledamot

Helene Svedberg Blyberg	Suppleant
Jonas Martin Thunstam	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kastanjen 4	1942	Södertälje
Kastanjen 5	1942	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1942.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Elit-Lås AB	37 m ²	2017-03-15
Hobby Moped Verkstad Per Olof Johansson	114 m ²	2019-12-31
Perfekt Måleri Södertälje	60 m ²	2015-09-01
AB Rörbjörnen	60 m ²	2015-04-01

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring av ventilationskanaler (fortsättning)	2019-2020	Fortsatt rengöring av ventilationskanaler för OVK
Nya Ytterportar	2020	Nya portar på framsidan samt baksidan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

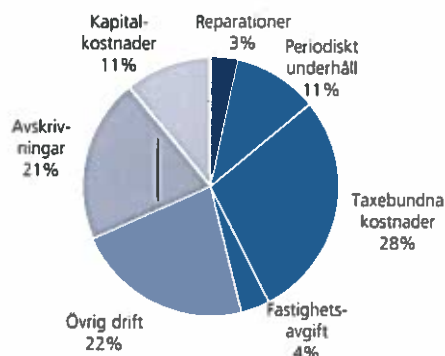
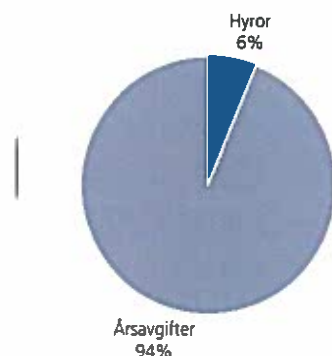
Avtal	Leverantör
Mats Tegel	Teknisk Förvaltning av fastigheten.

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	788 218	508 599
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 576 784	1 573 255
Ökning av kortfristiga skulder	136 136	39 760
	1 712 920	1 613 015
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 219 112	940 087
Finansiella kostnader	196 774	212 615
Ökning av kortfristiga fordringar	22 043	14 725
Minskning av långfristiga skulder	176 470	165 970
	1 614 399	1 333 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	886 739	788 218
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	98 521	279 619

*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 1 377 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

Byte av dagvattenrör på framsidan under november/december. Fortsatt plattsättning kommer ske i vår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	834	834	834	834
Hyror/m ² hyresrättsyta	334	341	313	319
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 009	7 109	7 202	7 277
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	21	32
Värmekostnad/m ² totalyta	155	158	176	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	32	38	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	104	129	159
Soliditet (%)	25	26	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-207	53	-78	-116
Nettoomsättning (tkr)	1 577	1 573	1 564	1 566

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	85 000	0	0	85 000
Uppskrivningsfond	5 255 000	0	0	5 255 000
Reservfond	9 969	0	0	9 969
Fond för yttre underhåll	277 622	60 486	0	217 136
S:a bundet eget kapital	5 627 591	60 486	0	5 567 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 189 313	-60 486	52 527	-1 181 354
Årets resultat	-207 129	-207 129	-52 527	52 527
S:a ansamlad förlust	-1 396 442	-267 615	0	-1 128 827
S:a eget kapital	4 231 149	-207 129	0	4 438 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-207 129
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 128 827
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 486
summa balanserat resultat	-1 396 442

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

191 355
-1 205 087

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 576 784	1 573 255
Summa rörelseintäkter		1 576 784	1 573 255
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 034 698	-765 252
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 557	-99 138
Personalkostnader	Not 5	-73 857	-75 697
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-368 027	-368 027
Summa rörelsekostnader		-1 587 138	-1 308 113
RÖRELSERESULTAT		-10 354	265 142
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 774	-212 615
Summa finansiella poster		-196 774	-212 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-207 129	52 527
ÅRETS RESULTAT		-207 129	52 527

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 116 499	16 472 551
Inventarier	Not 8	28 939	40 915
Summa materiella anläggningstillgångar		16 145 439	16 513 466
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 145 439	16 513 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	913 955	792 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	37 291	37 652
Summa kortfristiga fordringar		951 247	830 503
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		100	280
Summa kassa och bank		100	280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		951 347	830 783
SUMMA TILLGÅNGAR		17 096 786	17 344 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 000	85 000
Uppskrivningsfond		5 255 000	5 255 000
Reservfond		9 969	9 969
Fond för yttre underhåll	Not 11	277 622	217 136
Summa bundet eget kapital		5 627 591	5 567 105
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 189 313	-1 181 354
Årets resultat		-207 129	52 527
Summa fritt eget kapital		-1 396 442	-1 128 827
SUMMA EGET KAPITAL		4 231 149	4 438 278
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 903 280	12 407 611
Summa långfristiga skulder		4 903 280	12 407 611
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 502 581	174 720
Leverantörsskulder		226 300	113 762
Skatteskulder		8 400	988
Övriga skulder		28 386	7 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	196 690	200 898
Summa kortfristiga skulder		7 962 357	498 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 096 786	17 344 249

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	50 år	50 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 475 652	1 475 652
Hyror lokaler	94 588	96 457
Avgift andrahandsuthyrning	6 545	1 137
Öresutjämning	-1	9
	1 576 784	1 573 255

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 065	29 747
	Fastighetsskötsel beställning	6 963	11 211
	Snöröjning/sandning	8 775	7 706
	Städning entreprenad	36 096	35 688
	Myndighetstillsyn	7 642	2 212
	Gemensamma utrymmen	4 450	0
	Sophantering	2 149	0
	Gård	370	0
	Serviceavtal	7 985	6 614
	Förbrukningsmateriel	1 731	2 611
		109 226	95 789
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 904	0
	Entré/trapphus	6 214	0
	VVS	3 283	0
	Ventilation	18 494	0
	Elinstallationer	959	7 326
	Tak	0	7 679
	Mark/gård/utemiljö	23 075	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 725
		58 929	21 730
	Periodiskt underhåll		
	VVS	191 355	0
		191 355	0
	Taxebundna kostnader		
	El	51 484	47 347
	Värme	317 500	324 809
	Vatten	88 434	66 253
	Sophämtning/renhållning	48 244	49 985
	Grovsopor	0	4 949
		505 662	493 343
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 706	37 365
	Kabel-TV	55 084	53 700
	Bredband	4 036	4 036
		102 826	95 101
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 700	59 288
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 034 698	765 252

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	300	0
	Tele- och datakommunikation	732	889
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	16 200
	Föreningskostnader	1 006	2 208
	Styrelseomkostnader	180	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 779	0
	Förvaltningsarvode	70 360	68 231
	Administration	12 499	9 910
	Korttidsinventarier	1 891	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	0
		110 557	99 138

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 200	33 600
	Löner	24 000	24 000
	Sociala kostnader	17 657	18 097
		73 857	75 697

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	76 689	76 689
	Fasader/balkonger K3	31 303	31 303
	Stamledningar VA K3	221 178	221 178
	Luftbehandlingssystem K3	26 881	26 881
	Inventarier	11 975	11 975
		368 027	368 027

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 562 424	19 562 424
	Utgående anskaffningsvärde	19 562 424	19 562 424
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 089 873	-2 733 821
	Årets avskrivningar enligt plan	-356 052	-356 052
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 445 925	-3 089 873
	Uppskrivningsfond mark		
	Vid årets början	5 255 000	5 255 000
	Årets uppskrivning enligt plan	0	0
	Vid årets slut	5 255 000	5 255 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 116 499	16 472 551
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 255 000	5 255 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 454 000	12 234 000
	Taxeringsvärde mark	6 708 000	5 361 000
		20 162 000	17 595 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 000 000	16 666 000
	Lokaler	1 162 000	929 000
		20 162 000	17 595 000
Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 494	165 494
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	165 494	165 494
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-124 579	-112 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 975	-11 975
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 554	-124 579
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 940	40 915
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	27 316	4 912
	Klientmedel hos SBC	886 639	787 938
		913 955	792 850

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	15 868	15 415
	Kabel-TV	14 110	13 770
	Bredband	320	320
	Serviceavtal	1 683	2 937
	Bostadsrätterna Sverige	5 310	5 210
		37 291	37 652

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	217 136	164 351
	Reservering enligt stadgar	60 486	52 785
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	277 622	217 136

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,700 %	377 975	392 467	2020-09-01
	Handelsbanken	1,550 %	374 428	383 136	2020-10-30
	Handelsbanken	1,450 %	305 456	317 168	2020-09-30
	Handelsbanken	1,790 %	402 644	412 008	2021-12-01
	Handelsbanken	1,450 %	425 000	435 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,550 %	698 250	700 000	2024-07-30
	Handelsbanken	1,550 %	293 088	303 712	2020-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	285 270	300 090	2020-01-30
	Handelsbanken	1,450 %	2 887 500	2 917 500	2020-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	2 917 500	2 947 500	2020-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	3 438 750	3 473 750	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		12 405 861	12 582 331	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 502 581	-174 720	
			4 903 280	12 407 611	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 523 511 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 153 000	13 153 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 656	2 479
	El	3 885	4 332
	Värme	39 234	42 970
	Vatten	4 366	1 985
	Extern revisor	15 750	15 750
	Ränta	4 856	6 026
	Avgifter och hyror	120 332	124 270
	Snöröjning & gemensamma utrymmen	5 550	2 150
	Tele-och datakommunikation	61	61
	Elinstallationer	0	875
		196 690	200 898

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat byte av ytterportarna

Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den 15 / 5 2020



John Kristofer Ahlberg
Vice ordförande



Josef Abbassi Björkgren
Ledamot



Åsa Ulrika Berglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29, 5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Kastanjen nr 4-5 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Kastanjen nr 4-5 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 maj 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 475 000	1 475 652	1 475 000
Hyror lokaler	94 000	94 588	93 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 545	0
Öresutjämning	0	-1	0
	1 569 000	1 576 784	1 568 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 000	-33 065	-34 000
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-6 963	-29 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-8 775	-10 000
Städning entreprenad	-38 000	-36 096	-37 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-7 642	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-4 450	-1 000
Sophantering	0	-2 149	0
Gård	0	-370	0
Serviceavtal	-7 000	-7 985	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 731	-2 000
	-110 000	-109 226	-126 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-29 000	0	-29 000
Tvättstuga	0	-6 904	0
Entré/trapphus	0	-6 214	0
VVS	0	-3 283	0
Ventilation	0	-18 494	0
Elinstallationer	0	-959	0
Mark/gård/utemiljö	0	-23 075	0
	-29 000	-58 929	-29 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-191 355	0
	0	-191 355	0
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-51 484	-44 000
Värme	-338 000	-317 500	-376 000
Vatten	-67 000	-88 434	-79 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-48 244	-55 000
Grovsopor	-6 000	0	0
	-514 000	-505 662	-554 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-43 706	-45 000
Kabel-TV	-56 000	-55 084	-54 000
Bredband	-5 000	-4 036	-5 000
	-100 000	-102 826	-104 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-67 000	-66 700	-59 000
	-67 000	-66 700	-59 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-300	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-732	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 750	-32 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 006	0
Styrelseomkostnader	0	-180	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 779	0
Förvaltningsarvode	-72 000	-70 360	-70 000
Administration	-16 000	-12 499	-12 000
Korttidsinventarier	0	-1 891	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 210	-5 000
	-109 000	-110 557	-121 000
Personalkostnader			
Lön - lokalvård	-24 000	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-39 000	-32 200	-38 000
Övriga arvoden	-4 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-17 657	-19 000
	-86 000	-73 857	-81 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-77 000	-76 689	-77 000
Fasader/balkonger K3	-32 000	-31 303	-32 000
Stamledningar VA K3	-222 000	-221 178	-222 000
Luftbehandlingssystem K3	-27 000	-26 881	-27 000
Inventarier	-12 000	-11 975	-12 000
	-370 000	-368 027	-370 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 385 000	-1 587 138	-1 444 000
RÖRELSERESULTAT	184 000	-10 354	124 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-190 000	-196 482	-193 000
Övriga räntekostnader	0	-292	0
	-190 000	-196 774	-193 000
RESULTAT	-6 000	-207 129	-69 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och 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 fastighetskötsel.

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