

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 boendenytta.

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 Kastellgatan 16

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2022.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1999-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-10 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

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Walter Mikael Alexandersson | Ordförande |
| Annelie Kristina Bilberg | Vice ordförande |
| Helene Elisabeth Axelsson | Sekreterare |
| Daniel Bo Hammarström | Kassör |
| Robert Axel Fromell | Fastighetsansvarig |
| Sven Ingvar Roos | Fastighetsansvarig |
| Ingvar Schützer | Fastighetsansvarig |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------------|------------------|--------|
| Isabelle Elvinsson | Ordinarie Intern | Intern |
|--------------------|------------------|--------|

Valberedning

| | |
|---------------------|----------------|
| Jan-Erik Cannerheim | |
| Hedda Haugen | Sammankallande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|-----------------------|---------|----------|
| Kommendantsängen 6:11 | 2000 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

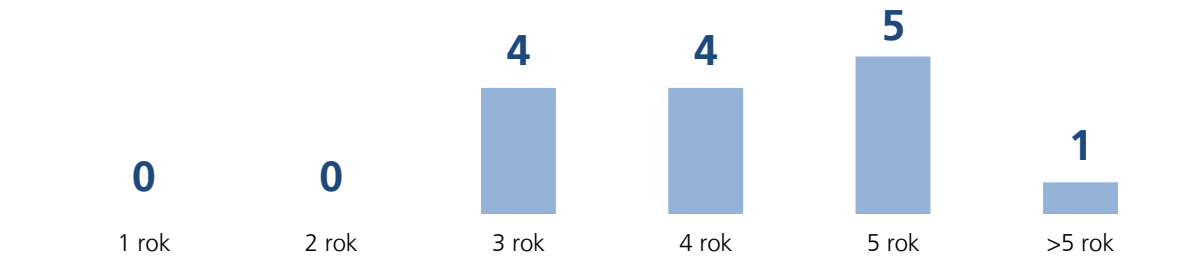
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 821 m², varav 1 613 m² utgör lägenhetsyta och 208 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Kontor | 52 m ² | 2022-10-31 |
| Frisör | 74 m ² | 2023-01-31 |
| Kontor | 84 m ² | 2019-05-31 |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|------------------------|
| Övrigt | Råvind, källarutrymmen |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2022.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Installation av nya ventiler i lokaler | 2019 | |
| Renovering av fuktskador i bottenplan, lokaler och i uppgång 16B | 2019 | |
| Porttelefonsystem bytt | 2018 | |
| Byggt två balkonger på vån 1 | 2018 | Bekostat av bostadsrättsinnehavarna |
| Renovering av fasad mot innergården | 2018 | |
| Bytt fönster mot gården | 2017 - 2018 | |
| Renovering nedre delen trappa 16 b | 2017 | |
| Laddstolpar har installerats | 2017 | |
| Underhåll cykelförråd | 2016 | Målat om taket cykelförrådet |
| Underhåll tak | 2016 | Tätning av tak |
| Renovering puts port | 2016 | |
| Inventering av avlopp och servis. | 2014 - 2015 | Efter föreningens utredning bytte kommunen servisen/ledningen ut i gatan. Vissa åtgärder på avlopp inne i fastigheten vidtogs också. |
| Undersökning och underhåll yttertak | 2014 - 2015 | |
| Underhåll värmesystem | 2013 | Byte cirkulationspump |
| Dräneringsarbete | 2011 | Avrinning gårdsplan |
| Renovering trapphus | 2009 | Totalrenovering trapphus 16A och 16B |
| Renovering dörrar | 2009 | Återskapade av originaldörrar i 16B |
| Fortsatt rörstambyte | 2008 | Köksstammar 16 A och 16 B |
| Renovering affärslokal | 2008 | Avser lokalen i mitten |
| Fortsatt rörstambyte | 2007 | Badrumsstam 16 A |
| Omläggning av tak | 2006 | Del av tak byttes ut enligt särskild plåtkonsult. Övriga ytor målades. |
| Omputsning av fasad | 2006 - 2007 | |
| Renovering av balkonger | 2006 | |
| Nya balkonger | 2006 | |
| Elstambyte | 2003 | Ny el i källare och södra lokalen ned till berg med stålplåtar fyllda med betong |
| Grundförstärkning | 2002 - 2003 | 2001 och 2003 är del av stammar bytta. 2005 byttes avlopps och vattenstam från källare till vind i uppgång 16B |
| Rörstambyte | 2001 | |
| | | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Målning av entrédörrar och portdörr | 2020 | |
| Uppdatering av fastighetens elförsörjning | 2020 | |
| Yttertak | 2022 | Mer omfattande underhåll behövs. Utredning bör genomföras 2020 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------|--------------------------|
| Tv och Internetleverantör | ComHem |
| SBC | Ekonomisk Förvaltning |
| Göteborg Energi | Elnät och elförbrukning |
| Tidningsavfall | Renova |
| Banklån | Svenska Handelsbanken |
| Restavfall Matavfall | Göteborgs Stad |
| Entrémattor | Berendsen Textil Service |
| Trappstädning | Adalia Service |
| Försäkring | IF Skadeförsäkring |
| Hisservice | Otis |
| Porttelefoni | IPS Alarm |

Föreningens ekonomi

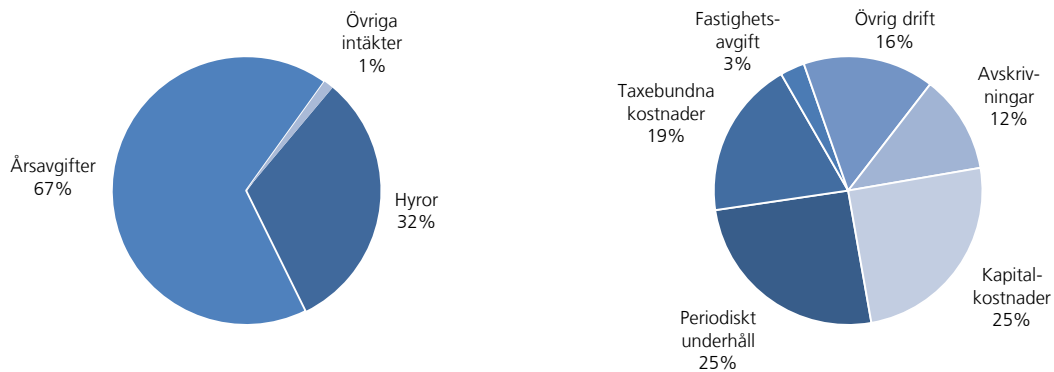
Som anges under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" har föreningens ekonomi påtagligt förbättrats – främst som en effekt av den förändrade räntebilden. Efter omläggning av två lån mars 2020 kommer föreningens räntekostnader att ha halverats på tre år (från ca 400 000 skr till ca 200 000 skr). Likaså har två nya hyresavtal ökat den årliga intäkten för föreningen om ca 30 000 skr.

Föreningen har under 2019 inhandlat egna mattor och sagt upp kontraktet med den firma som svarar för mattvätt/hyrmattor, vilket innebär en årlig besparing på ca 30 000 skr. Under 2020 sker en översyn av avtalet med ComHem i syfte att minska kostnaderna för att istället frigöra kapital. Snarare än att låna vid behov av investeringar i fastigheten arbetar styrelsen för att skapa en god likviditet som innebär att när planerade kostnader kommer ska dessa kunna finansieras av eget kapital.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 664 154 | 1 705 215 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 327 579 | 1 403 657 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 300 090 |
| Kapitaltillskott | 0 | 358 869 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 400 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 96 117 | 0 |
| | 1 423 696 | 2 462 616 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 904 993 | 2 436 396 |
| Finansiella kostnader | 353 251 | 331 675 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 372 369 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 363 237 |
| | 1 258 244 | 3 503 677 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 829 606 | 664 154 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 165 452 | -1 041 061 |

*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

- Styrelsen arbetar successivt med att utveckla den långsiktiga underhållsplanen för föreningen. Syftet med denna är att säkerställa fastigheten såväl tekniskt som ekonomiskt för underhåll och investeringar.
- Under året genomfördes analyser av elkonsumtionen per lägenhet och flera elföretag har på plats granskat förutsättningarna för att skapa en väl fungerande elförsörjning i fastigheten. Detta arbete kommer att genomföras under 2020.
- Föreningen investerade under 2019 närmare 400 000 tkr på fastighetens underhåll. Kostnaden har då främst gällt en omfattande renovering av fuktskador i fastighetens bottenplan. Det har varit fuktskador i portvalvet till gården, i en av hyreslokalerna, i "pannrummet" och på bottenplanet i 16B. Dessa fuktskador är nu åtgärdade.
- I två av hyreslokalerna har nya ventiler installerats för att förbättra ventilationen. Denna har under flera år inte varit tillfredställande, vilket också har påpekats i återkommande OVK-protokoll.
- De nya hyresavtalen slutfördes, vilket innebar en ökad årlig intäkt för föreningen om ca 30 000 tkr.
- Under hösten inleddes diskussion med flera banker angående omläggning av två lån som löper ut under januari resp. mars 2020. När denna omläggning är genomförd kommer föreningens räntekostnader att ha halverats på tre år (från ca 400 000 till ca 200 000).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 553 | 553 | 553 | 553 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 705 | 1 382 | 1 314 | 1 319 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 132 | 10 132 | 9 884 | 9 388 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 11 | 5 | 4 | 3 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 97 | 106 | 118 | 112 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 22 | 22 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 194 | 182 | 220 | 238 |
| Soliditet (%) | 25 | 25 | 29 | 30 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -98 | -1 540 | -4 | -86 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 328 | 1 255 | 1 248 | 1 252 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 613 m² bostäder och 208 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 | 11 371 678 | 0 | 0 | 11 371 678 |
| Upplåtelseavgifter | 3 338 798 | 0 | 0 | 3 338 798 |
| Ack kostnad för nyupplåtelse | -194 854 | 0 | 0 | -194 854 |
| Kapitaltillskott | 358 869 | 0 | 0 | 358 869 |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 123 432 | -747 783 | 624 351 |
| S:a bundet eget kapital | 14 874 491 | 123 432 | -747 783 | 15 498 842 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -9 344 089 | -123 432 | -792 475 | -8 428 182 |
| Årets resultat | -98 315 | -98 315 | 1 540 258 | -1 540 258 |
| S:a ansamlad förlust | -9 442 404 | -221 747 | 747 783 | -9 968 440 |
| S:a eget kapital | 5 432 087 | -98 315 | 0 | 5 530 402 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -98 315 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 220 657 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -123 432 |
| summa balanserat resultat | -9 442 404 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -9 442 404 |
|----------------------------------|-------------------|

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 | 1 327 579 | 1 255 462 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 148 195 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 327 579 | 1 403 657 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -850 619 | -2 368 954 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -54 374 | -67 442 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -167 650 | -175 844 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 072 643 | -2 612 240 |
| RÖRELSERESULTAT | | 254 936 | -1 208 583 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -353 251 | -331 675 |
| Summa finansiella poster | | -353 251 | -331 675 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -98 315 | -1 540 258 |
| ÅRETS RESULTAT | | -98 315 | -1 540 258 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 21 186 414 | 21 354 064 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 21 186 414 | 21 354 064 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 2 000 | 2 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 000 | 2 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 21 188 414 | 21 356 064 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 865 461 | 700 009 |
| Summa kortfristiga fordringar | 865 461 | 700 009 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 786 | 786 |
| Summa kassa och bank | 786 | 786 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 866 247 | 700 795 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 22 054 661 | 22 056 859 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 14 515 622 | 14 515 622 |
| Kapitaltillskott | | 358 869 | 358 869 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 0 | 624 351 |
| Summa bundet eget kapital | | 14 874 491 | 15 498 842 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -9 344 089 | -8 428 182 |
| Årets resultat | | -98 315 | -1 540 258 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 442 404 | -9 968 440 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 5 432 087 | 5 530 402 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 12 242 500 | 16 342 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 242 500 | 16 342 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 4 100 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 145 420 | 29 798 |
| Skatteskulder | | 6 276 | 594 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 128 378 | 153 565 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 380 074 | 183 957 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 22 054 661 | 22 056 859 |

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.

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

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 100 år | 100 år |
| Standardförbättringar | 20 år | 20 år |
| Laddstolpar | 30 år | 30 år |
| Balkonger | 40 år | 40 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 892 349 | 892 349 |
| Hyror lokaler | 354 584 | 287 535 |
| Hyror parkering | 64 800 | 61 200 |
| Kabel-TV intäkter | 13 776 | 13 776 |
| Hysesrabatt | -6 419 | 0 |
| Elintäkter | 8 470 | 0 |
| Värmeintäkter | 0 | 583 |
| Öresutjämning | 19 | 19 |
| | 1 327 579 | 1 255 462 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|----------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 750 |
| Kommunalt bidrag | 0 | 40 625 |
| Försäkringsersättning | 0 | 106 034 |
| Övriga intäkter | 0 | 786 |
| | 0 | 148 195 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 30 096 | 27 588 |
| | Städning enligt beställning | 3 739 | 4 351 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 29 389 | 32 856 |
| | Hissbesiktning | 1 839 | 1 771 |
| | Bevakning | 0 | 400 |
| | Gemensamma utrymmen | 7 270 | 9 617 |
| | Gård | 351 | 0 |
| | Serviceavtal | 5 525 | 5 018 |
| | Förbrukningsmateriel | 888 | 1 747 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 82 525 |
| | Brandskydd | 0 | 7 196 |
| | | 79 096 | 173 068 |
| | Reparationer | | |
| | Lokaler | 0 | 49 911 |
| | Entré/trapphus | 0 | -800 |
| | Lås | 2 596 | 0 |
| | VVS | 0 | 7 744 |
| | Ventilation | 0 | 7 767 |
| | Elinstallationer | 6 461 | 3 819 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 9 |
| | Tak | 0 | 10 259 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 313 | 0 |
| | Vattenskada | 0 | 118 366 |
| | | 9 370 | 197 074 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 359 975 | 0 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | 20 989 |
| | Fasad | 0 | 345 025 |
| | Fönster | 0 | 1 243 398 |
| | | 359 975 | 1 609 412 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 19 974 | 9 564 |
| | Värme | 176 035 | 193 826 |
| | Vatten | 40 930 | 40 596 |
| | Sophämtning/renhållning | 25 708 | 23 577 |
| | Grovsopor | 7 003 | 0 |
| | | 269 650 | 267 563 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 30 403 | 26 926 |
| | Självrisk | 1 500 | 0 |
| | Kabel-TV | 58 785 | 58 565 |
| | | 90 688 | 85 491 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 41 840 | 36 346 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 850 619 | 2 368 954 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Kreditupplysning | 613 | 1 226 |
| | Hysesförluster | 0 | 90 |
| | Föreningskostnader | 1 756 | 4 000 |
| | Styrelseomkostnader | 4 758 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 181 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 39 116 | 37 934 |
| | Administration | 3 640 | 20 032 |
| | Korttidsinventarier | 4 311 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 0 | 4 160 |
| | | 54 374 | 67 442 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 97 492 | 97 492 |
| | Förbättringar | 70 158 | 78 352 |
| | | 167 650 | 175 844 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 23 483 163 | 23 110 794 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 372 369 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 23 483 163 | 23 483 163 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 129 099 | -1 953 255 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -167 650 | -175 844 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 296 749 | -2 129 099 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 21 186 414 | 21 354 064 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 5 515 615 | 5 515 615 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 17 634 000 | 15 645 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 33 832 000 | 25 499 000 |
| | | 51 466 000 | 41 144 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 49 200 000 | 39 400 000 |
| | Lokaler | 2 266 000 | 1 744 000 |
| | | 51 466 000 | 41 144 000 |

| | | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | | 2 000 | 2 000 | |
| | | | 2 000 | 2 000 | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Skattekonto | | 36 641 | 36 641 | |
| | Klientmedel hos SBC | | 828 820 | 663 368 | |
| | | | 865 461 | 700 009 | |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Vid årets början | | 624 351 | 500 919 | |
| | Reservering enligt stadgar | | 123 432 | 123 432 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -747 783 | 0 | |
| | Vid årets slut | | 0 | 624 351 | |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 4,440 % | 3 500 000 | 3 500 000 | 2020-03-30 |
| | Handelsbanken | 1,340 % | 500 000 | 500 000 | 2023-09-30 |
| | Handelsbanken | 1,340 % | 2 300 000 | 2 300 000 | 2023-09-30 |
| | Handelsbanken | 0,930 % | 600 000 | 600 000 | 2021-09-30 |
| | Handelsbanken | 1,340 % | 600 000 | 600 000 | 2023-09-30 |
| | Handelsbanken | 0,910 % | 882 500 | 882 500 | 2021-09-30 |
| | Handelsbanken | 4,670 % | 600 000 | 600 000 | 2020-01-30 |
| | Handelsbanken | 1,640 % | 2 070 000 | 2 070 000 | 2021-04-30 |
| | Handelsbanken | 1,340 % | 2 020 000 | 2 020 000 | 2023-09-30 |
| | Handelsbanken | 0,910 % | 2 070 000 | 2 070 000 | 2021-09-30 |
| | Handelsbanken | 0,910 % | 800 000 | 800 000 | 2021-09-30 |
| | Handelsbanken | 0,910 % | 400 000 | 400 000 | 2021-09-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 16 342 500 | 16 342 500 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -4 100 000 | 0 | |
| | | | 12 242 500 | 16 342 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 342 500 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 16 342 500 | 16 342 500 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 56 369 | 55 555 |
| | Avgifter och hyror | 72 009 | 98 010 |
| | | 128 378 | 153 565 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Eftersom den planerade uppdateringen av fastighetens elförsörjning, där analysfasen påbörjades under våren 2019, varit mycket komplex har denna process dragit ut på tiden. Styrelsens plan är att den ombyggnation av fastighetens elnät som krävs ska kunna avslutas våren 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 5 15 2020


Walter Mikael Alexandersson
Ordförande



Annelie Kristina Bilberg
Vice ordförande


Helene Elisabeth Axelsson
Sekreterare


Daniel Bo Hammarström
Kassör


Robert Axel Fromell
Fastighetsansvarig


Sven Ingvar Roos
Fastighetsansvarig


Ingvar Schützer
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 14 2020


Isabelle Elvinsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kastellgatan 16

Org. nr: 769604-5066

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01- 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att jag i rimlig omfattning försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen gett rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande redovisningslagstiftning och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2020-04-30



Isabelle Elvinsson
Intern revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 892 000 | 892 349 | 892 000 |
| Hyror lokaler | 349 000 | 354 584 | 344 000 |
| Hyror parkering | 67 000 | 64 800 | 64 000 |
| Kabel-TV intäkter | 13 000 | 13 776 | 13 000 |
| Hysesrabatt | 0 | -6 419 | 0 |
| Elintäkter | 0 | 8 470 | 0 |
| Värmeintäkter | 7 000 | 0 | 7 000 |
| Öresutjämning | 0 | 19 | 0 |
| | 1 328 000 | 1 327 579 | 1 320 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Städning entreprenad | -31 000 | -30 096 | -32 000 |
| Städning enligt beställning | -4 000 | -3 739 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -5 000 | -29 389 | -33 000 |
| Sotning | 0 | 0 | -2 000 |
| Hissbesiktning | -2 000 | -1 839 | -2 000 |
| Bevakning | -1 000 | 0 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -4 000 | -7 270 | 0 |
| Gård | -10 000 | -351 | -1 000 |
| Serviceavtal | -6 000 | -5 525 | -5 000 |
| Förbrukningsmateriel | -4 000 | -888 | -2 000 |
| Störningsjour och larm | -2 000 | 0 | 0 |
| Brandskydd | -1 000 | 0 | 0 |
| | -70 000 | -79 096 | -77 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -43 000 | 0 | -29 000 |
| Entré/trapphus | -50 000 | 0 | 0 |
| Lås | 0 | -2 596 | 0 |
| Elinstallationer | -30 000 | -6 461 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -313 | 0 |
| | -123 000 | -9 370 | -29 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -300 000 | -359 975 | 0 |
| Fönster | -40 000 | 0 | 0 |
| | -340 000 | -359 975 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -17 000 | -19 974 | -9 000 |
| Värme | -206 000 | -176 035 | -225 000 |
| Vatten | -41 000 | -40 930 | -40 000 |
| Sophämtning/renhållning | -28 000 | -25 708 | -25 000 |
| Grovsopor | 0 | -7 003 | 0 |
| | -292 000 | -269 650 | -299 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -31 000 | -30 403 | -27 000 |
| Självrisk | 0 | -1 500 | 0 |
| Kabel-TV | -61 000 | -58 785 | -61 000 |
| | -92 000 | -90 688 | -88 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -41 950 | -41 938 | -37 000 |
| Ändrad tax. F-skatt/K-avg | 0 | 98 | 0 |
| | -41 950 | -41 840 | -37 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -2 000 | -613 | -2 000 |
| Föreningskostnader | -4 000 | -1 756 | -2 000 |
| Styrelseomkostnader | -1 000 | -4 758 | 0 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | -181 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -40 000 | -39 116 | -39 000 |
| Administration | -19 000 | -3 640 | -13 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | -4 311 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | 0 | -5 000 |
| | -71 000 | -54 374 | -62 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -98 000 | -97 492 | -98 000 |
| Förbättringar | -103 000 | -70 158 | -75 000 |
| | -201 000 | -167 650 | -173 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 230 950 | -1 072 643 | -765 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 97 050 | 254 936 | 555 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Låneräntor | -200 000 | -353 251 | -392 000 |
| | -200 000 | -353 251 | -392 000 |
| RESULTAT | -102 950 | -98 315 | 163 000 |

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 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