



Årsredovisning 2019

Brf Kastanjen

Org. 769607-8224

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Förrådsgatan 3, 169 39 Solna
Mail: brf.kastanjen@gmail.com (styrelsen)
www.brfkastanjen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Kastanjen 2 i Solna kommun förvärvades från Tylömarks Förvaltning 2002-06-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Förrådsgatan 3 i Solna. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1964.

Tomträtt finns då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 333 kvm, varav 1 270 kvm utgör lägenhetsyta och 63 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning
30 st 1 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler sedan 2013-04-12.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan kommer att utarbetas.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2002/2003
Målning fönster, balkongdörrar	2006
Nya säkerhetsdörrar, postboxar	2006
Energideklaration	2009
Ny fjärrvärmepanna	2009
Nytt plåttak	2011
Fasad: ny puts, tilläggsisolering	2011/2012
Balkonger: nya plattor, räcken	2011/2012
Målning + energiglas i fönster	2011/2012
Injustering värmesystem + nya ventiler alla lgh + huvudventiler	2012
Baksida: dränering/ isolering grund + asfaltering	2012
Baksida: nya gasledningar och avloppsstammar mot gatan	2012
Baksida/framsida: nya planteringar + nya sopkärl	2012
Inköp torktumlare	2014
OVK Besiktning	2015
Fastighetsbesiktning	2015
Hissbesiktning	2016
Byte dörr	2016
Ombyggnad lokal	2016
Ommålning trapphus	2016
Stamspolning	2017
Elinstallationer	2017
Renovering av hiss	2018

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköts av föreningen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-10-09.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-14. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 45. Under året har 7 överlåtelse skett och 0 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 2 bostads- hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-03 haft följande sammansättning:

Cornelia Tristen	ledamot/ordf
Amanda Wallin	ledamot
Peter Hedenström	ledamot
Björn Bruér*	suppleant

* Avgått som suppleant 2019-09-08 pga. utträde ur föreningen vid överlåtelse av lägenhet

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision valts.

Valberedningen består av styrelsen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har det varit det varit problem med läckage från skorstenen. Det har skett en utredning och reparation av detta och en regnhuv är nu monterad på skorstenen. Utöver detta har föreningen bytt en tvättmaskin och ett torkskåp i tvättstugan.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var en förlust. Förändringen beror främst på minskade kostnader för reparationer och underhåll under 2019. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnad har under 2019 ökat något vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med. Anledningen till detta är främst att föreningen under året haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr
Utredning läckage från skorsten	27
Installation regnhuv på skorsten	10
Utbyte tvättmaskin och torkskåp	69

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 250 Kkr, se tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Upprustning av uteplats samt mur	2020-2021	250

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	14 629 830	1 862 858	564 211	-3 033 373	-319 562	13 703 964
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			73 608	-73 608		
lanspråktagande yttre fond			-486 593	486 593		
Balanseras i ny räkning				-319 562	319 562	
Årets resultat					81 795	81 795
Belopp vid årets utgång	14 629 830	1 862 858	151 226	-2 939 950	81 795	13 785 759

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	1 108 197	1 093 082	1 096 017	1 041 291	1 024 007
Resultat efter finansiella poster, kr	81 795	-319 562	58 526	-167 887	-106 002
Soliditet, %	59,06	59,07	59,50	59,54	59,95
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	758	758	758	758	758
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 763	7 763	7 763	7 763	7 763
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 212	12 212	12 212	12 212	12 212
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,12	0,76	0,73	0,76	1,35
Fastighetens belåningsgrad, % **	43,16	42,58	42,01	41,45	40,82

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	-2 939 950
Årets resultat	81 795
	<hr/>
	-2 858 155
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	102 183
I ny räkning överföres	-2 960 338
	<hr/>
	-2 858 155

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	2		
Årsavgifter och hyresintäkter		1 102 196	1 093 082
Övriga rörelseintäkter		6 000	0
Summa nettoomsättning		1 108 196	1 093 082
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-436 642	-884 444
Övriga externa kostnader	4	-129 694	-109 321
Personalkostnader	5	-42 054	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 853	-304 136
Summa rörelsens kostnader		-921 243	-1 339 955
Rörelseresultat		186 953	-246 873
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-105 158	-72 689
Summa finansiella poster		-105 158	-72 689
Resultat efter finansiella poster		81 795	-319 562
Årets resultat		81 795	-319 562

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	21 545 403	21 842 374
Inventarier, verktyg och installationer	7	58 152	5 354
Summa materiella anläggningstillgångar		21 603 555	21 847 728
Summa anläggningstillgångar		21 603 555	21 847 728
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 604	2 463
Aktuell skattefordran		0	3 870
Övriga fordringar		2 159	874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 506	21 937
Summa kortfristiga fordringar		32 269	29 144
Kassa och bank	9	1 704 345	1 323 511
Summa omsättningstillgångar		1 736 614	1 352 655
SUMMA TILLGÅNGAR		23 340 169	23 200 383

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	16 492 688	16 492 688
Yttre fond	151 226	564 211
Summa bundet eget kapital	16 643 914	17 056 899
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 939 950	-3 033 373
Årets resultat	81 795	-319 563
Summa ansamlad förlust	-2 858 155	-3 352 936
Summa eget kapital	13 785 759	13 703 963
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	9 300 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder	9 300 000	9 300 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	62 263	31 916
Aktuell skatteskuld	3 611	0
Övriga skulder	19 655	20 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 168 881	143 775
Summa kortfristiga skulder	254 410	196 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 340 169	23 200 383

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	186 953	-246 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	312 853	304 136
Erlagd ränta	-105 158	-72 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	394 648	-15 426
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 141	-2 463
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 854	-838
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	30 347	-15 193
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	31 513	-31 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449 513	-65 698
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-68 680	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 680	0
Förändring av likvida medel	380 833	-65 698
Likvida medel vid årets början	1 323 511	1 389 210
Likvida medel vid årets slut	1 704 345	1 323 511

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 120 år

Fastighetsförbättringar 15-40 år

Installationer/inventarier 5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	907 908	907 908
	Hyresintäkter bostäder	72 660	72 660
	Hyresintäkter lokaler	106 069	103 715
	Övriga intäkter	21 559	8 799
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 108 196	1 093 082
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städ	33 178	32 683
	El	21 695	21 994
	Fjärrvärme	176 996	179 012
	Vatten och avlopp	24 940	20 881
	Sophämtning	15 197	16 949
	Kabel-TV	8 776	8 582
	Reparation och underhåll	75 529	530 717
	Försäkring	14 250	14 111
	Fastighetsskatt	51 297	46 807
	Övriga driftkostnader	14 784	12 708
	Summa driftkostnader	436 642	884 444
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	69 951	68 647
	Revisionsarvoden	18 453	18 082
	Inkasso/betalningsföreläggande	184	474
	Konsultarvoden	21 012	0
	Övriga administrativa kostnader	20 094	22 118
	Summa övriga externa kostnader	129 694	109 321

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	32 000	32 000
	Sociala avgifter	10 054	10 054
	Summa personalkostnader	-42 054	-42 054
Not 6	Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 967 666	24 967 666
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 967 666	24 967 666
	Ingående avskrivningar	-3 125 291	-2 828 320
	Årets avskrivningar	-296 971	-296 971
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 422 262	-3 125 291
	Utgående redovisat värde	21 545 404	21 842 374
	Redovisat värde byggnader	13 416 834	13 542 840
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	3 212 273	3 383 238
	Redovisat värde mark	4 916 297	4 916 297
	Summa redovisat värde	21 545 404	21 842 374
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	34 061 000 14 188 000	24 536 000 12 354 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	187 607	187 607
	Inköp	68 680	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 287	187 607
	Ingående avskrivningar	-182 253	-175 088
	Årets avskrivningar	-15 882	-7 165
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 135	-182 253
	Utgående redovisat värde	58 152	5 354

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	2 352	2 256
	Ekonomisk förvaltning	17 926	17 488
	Övriga förutbetalda kostnader	2 228	2 193
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 506	21 937

Not 9	Checkräkningskredit	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	200 000	200 000

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år (amorteringsfritt)	9 300 000	9 300 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	rörligt	1,15		3 100 000
Swedbank	rörligt	1,40		1 800 000
Swedbank	rörligt	1,15		2 000 000
Swedbank	rörligt	1,16		2 400 000
Summa långfristiga skulder				9 300 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	19 524	12 172
	Förutbetalda hyror och avgifter	107 566	81 244
	Övriga upplupna kostnader	41 791	50 359
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 881	143 775

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Solna 2020-

Cornelia Tristen

Peter Hedenström

Amanda Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Joakim Mattsson
Revisor