



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 21

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 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
Annie Thorburn	Suppleant
Nina Vilic	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Johansson, Patrik Johansson, Annie Thorburn och Nina Vilic.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO Göteborg
----------------	------------------	--------------

Valberedning

Sandra Berned
Kristina Midander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-05.

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

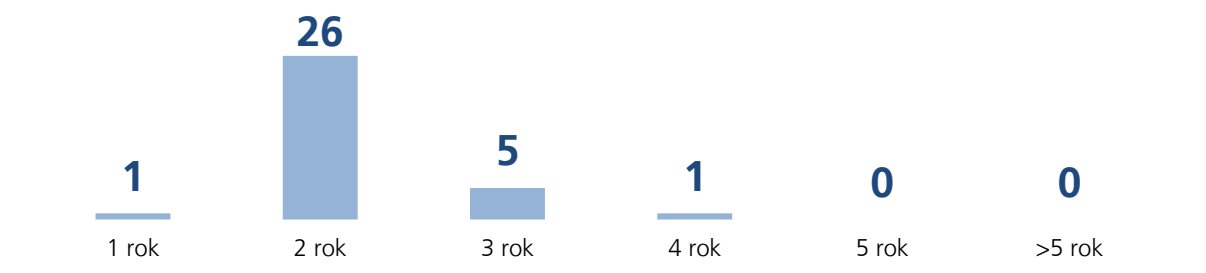
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

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
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
Ny hiss gatuhuset	2014 - 2015	
Renovering av sopsugstank	2014	Byte av underrede
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
Tätning bjälklag gård	2020	
Omläggning entrétrappa	2020	Sättningskador
Översyn planteringar gård	2021	Görs efter tätning bjälklag gård
Underhåll dörrar entré och garage	2021	Förbättring eller utbyte
Ev byte av portlåssystem	2021	Styrelsen utreder 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

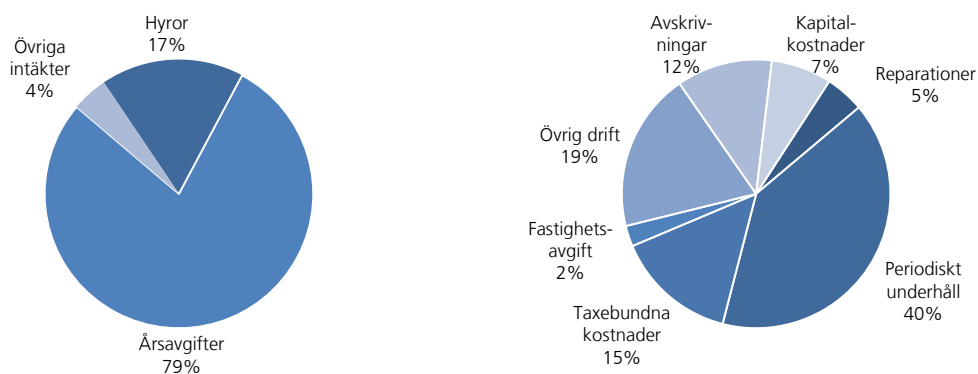
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och styrelsen har lagt stort fokus vid föreningens lån och amorterat extra så snart likviditeten tillåtit. De senaste åren har det blivit ca 500 000 kr extra per år. Någon extra amortering gjordes dock inte 2019 då dessa pengar gick till hissinvesteringen. För den nya hissen behövdes inga nya lån tas. Vi kunde använda besparingar på 500 000 kr samt överlikviditet under året på ungefär samma summa. Föreningen har fyra lån med olika bindningstid för att balansera upp lånen. 1-2-3-4 års bindningstid. Årets resultat för 2019 visar på ett underskott och det beror på att investeringen i ny hiss. Hela kostnaden tas under ett år istället för att skrivas av under ett antal år. För år 2020 räknar vi med ett mer balanserat resultat.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 427 804	1 243 980
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 651 580	1 663 494
Finansiella intäkter	933	1 864
Ökning av kortfristiga skulder	53 465	36 027
	1 705 977	1 701 384
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 988 328	1 090 175
Finansiella kostnader	178 445	171 326
Ökning av kortfristiga fordringar	715	16 060
Minskning av långfristiga skulder	240 000	240 000
	2 407 488	1 517 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	726 293	1 427 804
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-701 511	183 824

*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

Den största delen av underhållsarbete har präglats av byte av hissen i gårdshuset som tagit mycket tid och energi. Det har varit krångel med leverantören som inte hållit den tidplan de lovat och en del jobb som att isolera och minimera hissljud utfördes inte. Det med insulering av hissljud har varit en viktig fråga för styrelsen för att skapa ett så behagligt boendeklimat som möjligt för de boende. Detta arbete med att slutföra entreprenaden har sträckt sig över till år 2020. Styrelsen har också med hjälp av konsulter undersökt gårdsbjälklaget och konstaterat att tätskiktet behöver bättras för att inte vatten skall sippra ner genom betongen till garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	764	764	764
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 580	1 545	1 519	1 501
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 540	8 681	8 823	8 964
Elkostnad/m ² totalyta	17	21	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	102	101	96	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	33	32	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	95	207	195
Soliditet (%)	62	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-798	121	240	222
Nettoomsättning (tkr)	1 651	1 663	1 662	1 642

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	938 937	203 092	0	735 845
S:a bundet eget kapital	24 533 937	203 092	0	24 330 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 134 563	-203 092	120 615	1 217 041
Årets resultat	-797 503	-797 503	-120 615	120 615
S:a fritt eget kapital	337 060	-1 000 595	0	1 337 655
S:a eget kapital	24 870 997	-797 503	0	25 668 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-797 503
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 337 656
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-203 092</u>
summa balanserat resultat	337 061

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>337 061</u>
----------------------------------	-----------------------

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	1 650 880	1 662 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700	900
Summa rörelseintäkter		1 651 580	1 663 494
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 823 549	-927 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 736	-101 049
Personalkostnader	Not 6	-49 043	-62 023
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 243	-283 243
Summa rörelsekostnader		-2 271 571	-1 373 418
RÖRELSERESULTAT		-619 991	290 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		933	1 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 445	-171 326
Summa finansiella poster		-177 512	-169 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-797 503	120 615
ÅRETS RESULTAT		-797 503	120 615

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 007 870	39 291 112
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 007 870	39 291 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 010 670	39 293 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	779 682	971 856
Summa kortfristiga fordringar		779 682	971 856
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 601	514 223
Summa kassa och bank		5 601	514 223
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		785 283	1 486 079
SUMMA TILLGÅNGAR		39 795 952	40 779 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 595 000	23 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	938 937	735 845
Summa bundet eget kapital		24 533 937	24 330 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 134 563	1 217 041
Årets resultat		-797 503	120 615
Summa fritt eget kapital		337 060	1 337 655
SUMMA EGET KAPITAL		24 870 997	25 668 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 243 500	14 483 500
Summa långfristiga skulder		14 243 500	14 483 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	240 000	240 000
Leverantörsskulder		90 742	67 194
Skatteskulder		118 652	114 156
Övriga skulder		21 000	44 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	211 062	162 452
Summa kortfristiga skulder		681 456	627 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 795 952	40 779 991

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	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 295 174	1 295 174
Hyror lokaler	165 871	162 189
Hyror garage	118 800	118 800
Bredbandsintäkter	61 380	61 380
Avgift andrahandsuthyrning	9 700	25 103
Öresutjämning	-46	-52
	1 650 880	1 662 594

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	700	900
	700	900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	35 248	0
	Fastighetskötsel beställning	11 811	0
	Snöröjning/sandning	1 793	1 692
	Städning entreprenad	35 750	33 800
	Städning enligt beställning	5 175	4 800
	Mattvätt/Hyrmattor	6 446	2 336
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 000	0
	Hissbesiktning	1 786	3 334
	Myndighetstillsyn	32 872	0
	Gemensamma utrymmen	300	462
	Gård	3 025	5 218
	Serviceavtal	8 251	3 036
	Förbrukningsmateriel	1 628	1 044
	Fordon	874	0
		150 958	55 721
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	3 061	0
	Lås	3 321	0
	VVS	7 731	0
	Ventilation	46 514	0
	Hiss	52 729	36 995
	Skador/klotter/skadegörelse	1 384	0
		114 740	36 995
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	52 500
	Ventilation	0	239 375
	Hiss	983 788	0
		983 788	291 875
	Taxebundna kostnader		
	El	29 849	37 138
	Värme	183 902	182 741
	Vatten	70 755	58 925
	Sophämtning/renhållning	74 241	61 252
		358 747	340 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 066	21 735
	Kabel-TV	65 699	57 940
	Bredband	65 340	65 340
		154 105	145 015
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 211	57 441
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 823 549	927 103

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	2 461	0
	Tele- och datakommunikation	5 354	5 301
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	11 392
	Föreningskostnader	3 703	4 550
	Styrelseomkostnader	4 500	1 317
	Förvaltningsarvode	71 744	69 547
	Administration	5 224	3 321
	Korttidsinventarier	999	0
	Konsultarvode	3 656	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		115 736	101 049
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 800	47 500
	Sociala kostnader	11 243	14 523
		49 043	62 023
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	283 243	283 243
		283 243	283 243

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 433 153	-4 149 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 243
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 716 395	-4 433 153
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 007 870	39 291 112
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 073 000	26 030 000
	Taxeringsvärde mark	34 504 000	27 302 000
		64 577 000	53 332 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	52 000 000
	Lokaler	1 577 000	1 332 000
		64 577 000	53 332 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	58 990	58 275
	Klientmedel hos SBC	720 692	913 581
		779 682	971 856

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	735 845	572 248
	Reservering enligt stadgar	203 092	203 092
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-39 495
	Vid årets slut	938 937	735 845

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda
				g
	Nordea	1,480 %	0	Löst
	Nordea	1,720 %	3 890 000	2021-01-20
	Nordea	0,820 %	4 000 000	2023-10-18
	Nordea	1,090 %	4 500 000	2024-10-16
	Nordea	0,920 %	2 093 500	2022-10-19
	Summa skulder till kreditinstitut		14 483 500	14 723 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000
			14 243 500	14 483 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 283 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	37 800	0
	Sociala avgifter	11 243	0
	Ränta	24 633	19 296
	Avgifter och hyror	137 386	143 156
		211 062	162 452

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

I februari 2019 tecknade föreningen avtal om fastighetsskötsel via SBC. Själva arbetet skulle skötas av Bo & son som SBC anlitat. Detta har inte gjorts till belåtenhet och det resulterade i att detta avtal sade upp till att upphöra nu i februari 2020. Arbeta pågår att teckna ett nytt sådant med en annan leverantör. Byte av hissen drog ut på tiden och det är först nu i år som de sista arbetena utförts av Kone, som var avtalat. Det har också lett till att föreningen kommit överens med Kone om ett prisavdrag motsvarande 30 000 kr. De stora sakerna som kommer ske under 2020 är att ta upp gårdsbeläggningen och lägga ett nytt tätskikt för att hindra vatten att sippra ner igenom betongen ner i garaget. Vi kommer även att lägga om entrétrappan som har sättningsskador. Dessa åtgärder är ganska kostsamma vilket gjort att vi skjutit på en del planer vi haft om ev elladdstolpar i garaget och ev nytt portlåssystem.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14/5 - 2020



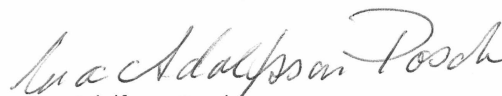
Fredrik Johansson
Ordförande



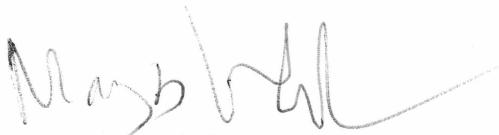
Patrik Johansson
Vice ordförande



Daniel Ombert
Fastighetsansvarig



Eva Adolfsson Posch
Ledamot



Magnus Wennerholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 - 2020



Chris Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också 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 Kastellgatan 21 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisionsd 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:

- 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 grundar 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.

Göteborg den 15/5-2020



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 295 000	1 295 174	1 295 174
Hyror lokaler	165 000	165 871	162 000
Hyror garage	118 000	118 800	118 800
Bredbandsintäkter	61 380	61 380	61 380
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	9 700	15 000
Öresutjämnning	0	-46	0
Övriga intäkter	0	700	0
	1 649 380	1 651 580	1 652 354
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-60 000	-35 248	-50 000
Fastighetskötsel beställning	0	-11 811	0
Snöröjning/sandning	-2 000	-1 793	-2 000
Städning entreprenad	-36 000	-35 750	-34 000
Städning enligt beställning	-6 000	-5 175	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 500	-6 446	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	-6 000	0
Hissbesiktning	-4 000	-1 786	-3 500
Myndighetstillsyn	0	-32 872	-32 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-300	-1 000
Gård	-5 000	-3 025	-5 000
Serviceavtal	-16 000	-8 251	-3 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 628	-3 000
Fordon	0	-874	0
	-159 500	-150 958	-145 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-66 000
Sophantering/återvinning	0	-3 061	0
Lås	0	-3 321	0
VVS	0	-7 731	0
Ventilation	0	-46 514	0
Hiss	0	-52 729	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 384	0
	-66 000	-114 740	-66 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-40 000	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	-105 000	0	0
Hiss	0	-983 788	-1 050 000
Fasad	-6 000	0	-6 000
Mark/gård/utemiljö	-90 000	0	-10 000
	-241 000	-983 788	-1 096 000
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-29 849	-32 000
Värme	-191 000	-183 902	-190 000
Vatten	-59 000	-70 755	-59 000
Sophämtning/renhållning	-64 000	-74 241	-63 000
	-353 000	-358 747	-344 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-23 066	-21 000
Kabel-TV	-66 000	-65 699	-66 000
Bredband	-65 500	-65 340	-65 500
	-154 500	-154 105	-152 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-61 240	-61 211	-59 000
	-61 240	-61 211	-59 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-2 461	0
Tele- och datakommunikation	-1 500	-5 354	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 375	-13 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 703	-5 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 500	-1 000
Förvaltningsarvode	-74 000	-71 744	-71 000
Administration	-4 000	-5 224	-4 000
Korttidsinventarier	0	-999	0
Konsultarvode	0	-3 656	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-450
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	-108 500	-115 736	-106 450
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-41 000	-37 800	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-11 243	-12 800
	-54 000	-49 043	-52 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-284 000	-283 243	-284 000
	-284 000	-283 243	-284 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 481 740	-2 271 571	-2 305 750
RÖRELSERESULTAT	167 640	-619 991	-653 396
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	937	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	-4	0
Låneräntor	-167 000	-178 434	-175 000
Räntekostnader skattekonto	0	-11	0
	-167 000	-177 512	-175 000
RESULTAT	640	-797 503	-828 396

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