

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Kastanjeallén
Org nr: 769619-6000



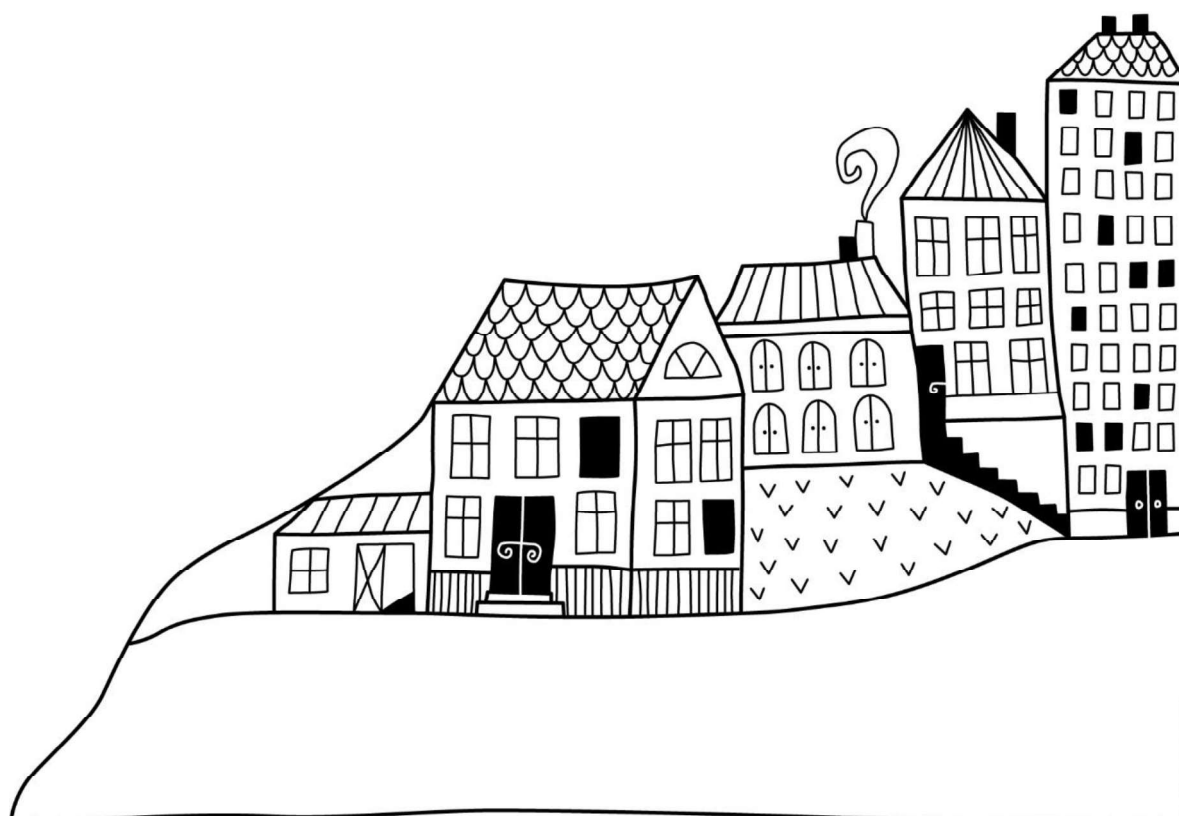
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastanjeallén får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Kastanjeallén skall ha karaktär av seniorboende. Till medlem i föreningen antas i första hand fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens lägenheter om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-11-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-01.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 4 tkr lägre än föregående år, vilket gör det väldigt likvärdigt föregående år. Räntekostnader har varit lägre än föregående år.

Driftskostnaderna i föreningen är oförändrade gentemot föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 117% till 251%.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 923 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Värpinge gård 3 i Lunds kommun. På fastigheten finns en byggnad om fyra våningar med 32 lägenheter, en föreningslokal och en gästlägenhet. Byggnaden är uppförd 2010 och fastighetens adress är Trollebergsvägen 88 A-C i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna enskilt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	12	12	32

Dessutom tillkommer:

Carportar	Parkeringar utan tak	Gästlägenhet	Föreningslokal
32	7	1	1

Total tomtarea	4 483 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 923 m ²
Årets taxeringsvärde	64 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 400 000 kr

Taxeringsvärdet uppdateras vart tredje år och senaste taxering var 2019. Taxeringsvärdet ligger som grund för fastighetsavgiften. Från och med 2021 utgår full fastighetsavgift.

Fastigheten är ansluten till Telia Triple-play via fibernät med kapacitet 100/10 Mbit/sek.

Sedan 2013 har Riksbyggens kontor i Lund biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal: Löptid på avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	2021-12-31
Climat80	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	2021-06-30
Kone AB	Hisservice	2021-12-31
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning	2021-11-25
TeliaSonera Sverige AB	Triple-play	2021-11-15
Krafringen	Elleverans till brf och dess medlemmar	2021-10-03
Techem Sverige AB	Fjärravläsning el	2021-10-01
E.ON Energi lösningar AB	Tjänsteleverans ladd lösning	2021-06-30

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar som bildades 2012: Värpinge gård GA 2 och Värpinge gård GA 3.

I GA 2 är föreningens andelstal 320 av 710. Anläggningen omfattar väg, skyltning, belysning, dagvattenledningar, dräneringsledningar samt tillhörande brunnar, alléträd samt andra för anläggningens funktion nödvändiga anordningar. Värpinge gårds samfällighetsförening svarar för driften av GA 2 samt ombesörjer all snöröjning.

GA3 är den mindre gemensamhetsanläggningen och omfattar endast en avenbokshäck. Föreningens andelstal är 32 av 65.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har förmånsservitut som belastar fastigheten Värpinge Gård 1, för kall-, dag- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar, tele-, el- och fjärrvärmeledningar samt fästen för belysning. Föreningen har inom sin fastighet upplåtit förmånsservitut för fastigheterna Värpinge Gård 5-10 avseende kall-, dag- och spillvattenledningar samt för Värpinge Gård 6 avseende elledning för starkström.

Miljö

Fastighetens uppvärmning sker genom att värmen i lägenheternas frånluft återvinns med en frånluftsvärmepump. Tillskottsvärmning sker med fjärrvärme. Vatten för varmvattenanvändning värms med samma värmepump och med tillskott av fjärrvärme.

Hushållsavfallet källsorteras i sju olika fraktioner.

Ladd boxar (8st) för laddning av elbil finns installerade i våra carportar.

Närhet till bra kollektivtrafik minskar behovet att använda bil.

Under året har föreningen använt 17 KWh fjärrvärme per kvadratmeter lägenhetsyta, 2019 förbrukade vi 22 KWh per kvadratmeter. Minskningen förklaras med ett allt varmare klimat och att vår värmepump har haft fler driftstimmar. Elförbrukningen under 2020 blev 151 MWh, vilket skiljer sig marginellt mot 2019 års förbrukning. Fastigheten förbrukade 68,5 MWh vilket är 1,5 MWh mer än 2019 och lägenheterna 82,5 MWh vilket är 1,5 MWh mindre än 2019.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Underhållsplan och avsättning till underhållsfond

Föreningens underhållsplan uppdaterades i november 2018.

Under 2020 har 36 610 kr av underhållsfonden använts för byte av radiatorfilter och montering av gallerstaket vid carportarna.

Styrelsen har inventerat fastighetens yttre, samt de allmänna utrymmena inne i fastigheten.

Besiktning enligt 10 års varugaranti är utförd.

Under 2021 planeras målning av träpanel för carportar, miljöhus, cykelställ samt snickarboa.

Även våra ytterdörrar samt våra bänkar vid våra entréer skall målas.

Nya sängkläder och plastmattor i gästlägenheten skall införskaffas.

Avsättning till underhållsfond har från år 2 till 6 gjorts med 100 tkr per år. För åren 2017 till 2020 har avsättningen varit 150 tkr. Vår fastighet är nu 10 år och då behöver vi anpassa vår avsättning till underhållsfonden till en mer långsiktig plan. För år 2021 föreslås stämman en reservering till underhållsfonden med 300 tkr. Allt tyder på att vi behöver höja avsättningen ytterligare längre fram.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhållsspolning	2017	
Hissar	2018	
Filterbyte	2018	
Spolning avloppssystem	2019	
Cirkulationspump	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filterbyte	11 560
Staket	25 050

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Söderberg	Ordförande	2021
Karin Nilsson	Vice Ordförande	2022
Arne Sundkvist	Ledamot	2022
Börje Anehamre	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Anderberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Göran Röcklinger	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Kviberg		2021
Gert Nilsson	Sammanställande	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av Covid-19 pandemin hölls årets föreningsstämma utomhus och med en tillfällig lag kunde även poströstning genomföras.

För att försvåra tillträde till våra carportar har flera åtgärder vidtagits. Gallerstaket har monterats vid häck intill carportarna, kostnad ca 25 000 kr och vid vår västra infart från Per Johans park har asfalt ersatts av gräs och häck ca 21 000 kr.

För att förebygga brand har tidsbegränsad eltillgång för uttag på vinden monterats, cirka 19 000 Kr. Vår fastighet har energideklarerats vilket enligt lag skall utföras var 10e år.

För att våra träd skall ha en omfattande krona och se fina ut i framtiden har de inspekterats och beskurits, kostnad ca 9 000 Kr.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att ingen avgiftshöjning kommer att ske för 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret två överlåtelser skett, båda var externa.
Förra året har ingen överlåtelse skett.
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Den av stämman valda styrelsen sammanträder vid behov och under året har det blivit 12 protokollförda möte. Viktiga beslut i styrelsen och annat som händer i föreningen förmedlas via bladet "Aktuellt i Kastanjeallén". Föreningens hemsida: www.kastanjeallen.se uppdateras fortlöpande, dels med öppen information som riktas till alla intresserade men också med information som är speciellt riktad till våra medlemmar. Även äldre upplagor av "Aktuellt i Kastanjeallén" finns att tillgå på vår hemsida.

Medlemsarrangemang

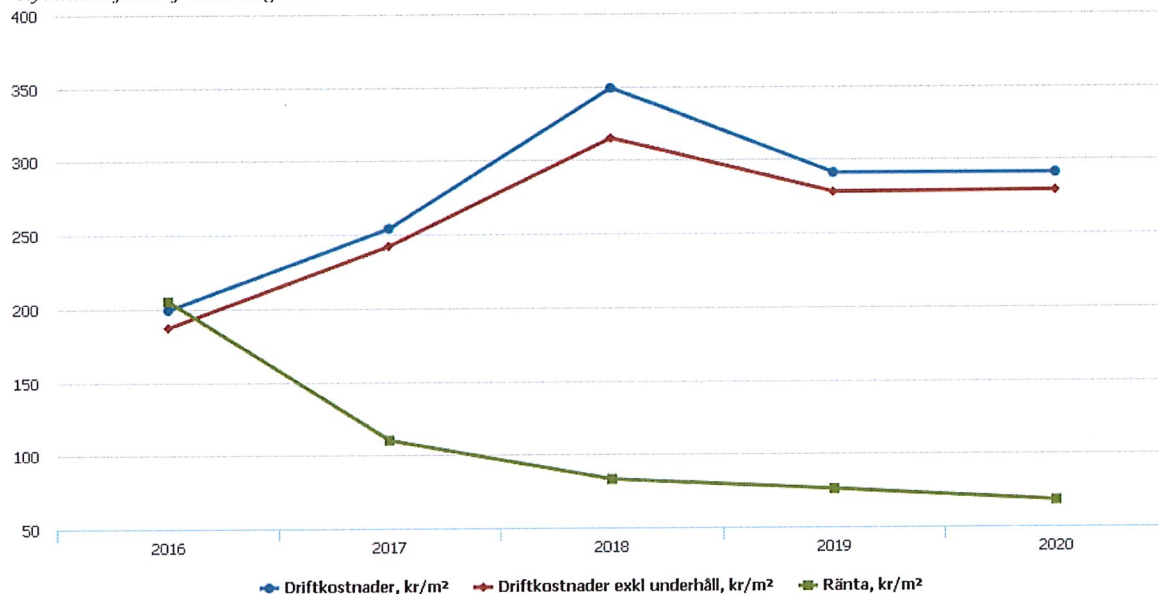
Via styrelsen och via enskilda medlemmars initiativ anordnas olika trivselaktiviteter riktat till de boende i brf Kastanjeallén. För inomhusaktiviteter används främst föreningens gemensamhetslokal. Föreningslokalen kan även hyras av medlemmar då lägenheten blir för trång, exempelvis vid födelsedagskalas och motsvarande. Föreningens gästlägenhet kan vara lämplig att hyra om gästerna vill övernatta. För de som vill motionera finns på vinden ett avdelat utrymme med gångband och motionscykel.

Styrelsen engagerar sig främst i våra fyra stora evenemang, våffeldagen, midsommarfesten, grillfesten och adventkaffet. Återkommande veckoaktiviteter drivs av enskilda eldsjälar och skiftar efter säsong och intresse, dessa aktiviteter är exempelvis kortspel, sy o stickning, sopplunch, dryckesprovning, filmvisning och musikträffar och uteaktiviteter såsom stavgång och boule. Dessvärre uteblev dessa aktiviteter under 2020 men kommer att upptas efter att läget kring corona blivit bättre.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 008	2 033	2 019	1 976	1 955
Resultat efter finansiella poster	234	238	9	174	-9
Årets resultat	234	238	9	174	-9
Resultat exklusive avskrivningar	923	916	686	847	664
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	842	766	609	697	564
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	51	51	51	34
Soliditet %	79	79	78	77	77
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret	251	117	204	159	88
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	19	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	621	621	621	621
Driftkostnader, kr/m ²	291	291	349	254	199
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	279	278	315	242	187
Ränta, kr/m ²	68	76	83	110	205
Underhållsfond, kr/m ²	373	270	207	215	176
Lån, kr/m ²	6 791	6 859	7 270	7 450	7 561
Skuldkvot %	9,40	9,38	10,00	10,47	10,75

*Nyckeltalet fanns ej under tidigare år



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 012 000	36 003 000	719 936	-50 711	237 877
Disposition enl. årsstämmobeslut				237 877	-237 877
Reservering underhållsfond			80 980	-80 980	
Extra reservering underhållsfond enligt stämma			70 608	-70 608	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 610	36 610	
Årets resultat					233 701
Vid årets slut	39 012 000	36 003 000	834 914	72 187	233 701

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	116 557
Årets resultat	233 701
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-80 980
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 610
Summa	305 888

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-219 020
Att balansera i ny räkning i kr	86 868

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 008 427	2 033 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 398	103 785
Summa rörelseintäkter		2 110 825	2 136 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-850 877	-851 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 746	-90 146
Personalkostnader	Not 6	-55 537	-59 394
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-689 659	-678 361
Summa rörelsekostnader		-1 677 818	-1 679 449
Rörelseresultat		433 007	457 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		872	1 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 178	-221 278
Summa finansiella poster		-199 306	-219 572
Resultat efter finansiella poster		233 701	237 877
Årets resultat		233 701	237 877

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	94 906 272	95 585 074
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	75 994	86 850
Summa materiella anläggningstillgångar		94 982 266	95 671 925
Summa anläggningstillgångar		94 982 266	95 671 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 001
Övriga fordringar		55	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	71 730	180 086
Summa kortfristiga fordringar		71 785	181 096
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 294 354	497 866
Summa kassa och bank		1 294 354	497 866
Summa omsättningstillgångar		1 366 139	678 962
Summa tillgångar		96 348 405	96 350 887

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	75 015 000	75 015 000	
Fond för yttre underhåll	834 914	719 936	
Summa bundet eget kapital	75 849 914	75 734 936	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	72 187	-50 711	
Årets resultat	233 701	237 877	
Summa fritt eget kapital	305 888	187 165	
Summa eget kapital	76 155 802	75 922 101	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 225 000	19 850 000
Summa långfristiga skulder		13 225 000	19 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 625 000	200 000
Leverantörsskulder		33 866	75 747
Skatteskulder		1 315	1 895
Övriga skulder		8 603	8 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	298 819	293 131
Summa kortfristiga skulder		6 967 603	578 786
Summa eget kapital och skulder		96 348 405	96 350 887

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	233 701	237 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	689 659	678 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	923 360	916 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	109 580	-57 913
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-36 452	90 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	996 488	949 317
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-123 250
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-123 250
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	796 488	-373 933
Likvidamedel vid årets början	497 866	871 799
Likvidamedel vid årets slut	1 294 354	497 866
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

**I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.*

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
IMD (gemensam el)	Linjär	10
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 815 696	1 815 696
Hyror, p-platser	115 040	113 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 440	-13 950
Elavgifter	98 131	117 446
Summa nettoomsättning	2 008 427	2 033 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	86 400	86 400
Övriga ersättningar	9 546	11 985
Fakturerade kostnader	900	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Övriga rörelseintäkter	5 552	4 328
Summa övriga rörelseintäkter	102 398	103 785

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-36 610	-37 527
Reparationer	-53 830	-50 189
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 832	-22 032
Arrendeavgifter	-54 120	-54 120
Försäkringspremier	-29 611	-26 908
Kabel- och digital-TV	-90 027	-90 111
Serviceavtal	-8 290	-7 713
Obligatoriska besiktningar	-29 124	-23 644
Snö- och halkbekämpning	-2 702	-5 796
Förbrukningsinventarier	-16 984	-14 670
Fordons- och maskinkostnader	0	-280
Vatten	-51 755	-52 333
Fastighetsel	-190 766	-226 086
Uppvärmning	-49 079	-65 252
Sophantering och återvinning	-41 949	-41 743
Förvaltningsarvode drift	-173 199	-133 143
Summa driftskostnader	-850 877	-851 548

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-53 346	-52 237
IT-kostnader	-645	-501
Arvode, yrkesrevisorer	-8 000	-6 563
Övriga förvaltningskostnader	-480	-9 556
Kreditupplysningar	0	-100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 839	-465
Kontorsmateriel	-9 544	-3 039
Telefon och porto	0	-280
Medlems- och föreningsavgifter	-4 940	-4 850
Bankkostnader	-1 952	-2 380
Övriga externa kostnader	0	-10 175
Summa övriga externa kostnader	-81 746	-90 146

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 300	-46 499
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 934	-3 996
Sociala kostnader	-5 303	-8 899
Summa personalkostnader	-55 537	-59 394

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-666 477	-666 477
Avskrivning Markinventarier	-12 325	-1 027
Avskrivning Installationer	-10 856	-10 856
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-689 659	-678 361

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 200 000	78 200 000
Mark	21 500 000	21 500 000
	99 700 000	99 700 000
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	123 250
	0	123 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 700 000	99 823 250

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-4 237 149	-3 570 671
	-4 237 149	-3 570 671

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-666 477	-666 477
Årets avskrivning markinventarier	-12 325	-1 027
	-678 802	-667 504

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 915 951 **-4 238 175**

Restvärde enligt plan vid årets slut

94 906 272 **95 585 075**

Varav

Byggnader	73 296 374	73 962 852
Mark	21 500 000	21 500 000
Markinventarier	109 898	122 223

Taxeringsvärden

Bostäder	64 400 000	64 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

64 400 000 **64 400 000**

varav byggnader

44 000 000 *44 000 000*

varav mark

20 400 000 *20 400 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	139 923	139 923
	139 923	139 923
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 923	139 923
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-53 073	-42 217
	-53 073	-42 217
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 856	-10 856
	-10 856	-10 856
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-63 929	-53 073
	-63 929	-53 073
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-63 929	-53 073
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 994	86 851
Varav		
Installationer	75 994	86 851

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 950	26 797
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 331
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 852	15 019
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 928	124 940
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 730	180 086

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 656	5 485
Bankmedel	706 346	5 478
Transaktionskonto	585 352	486 903
Summa kassa och bank	1 294 354	497 866

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 850 000	20 050 000
Nästa års lån som förfaller till betalning	-6 425 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 225 000	19 850 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,8%	2020-03-11	6 925 000,00	-6 900 000,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	1,43%	2021-03-25	6 625 000,00	0,00	100 000,00	6 525 000,00
NORDEA	0,95%	2022-10-19	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SEB	0,61%	2023-03-28	0,00	6 900 000,00	75 000,00	6 825 000,00
Summa			20 050 000,00	0,00	200 000,00	19 850 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 6 425 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 225 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 200 000 kr varför det också ska anses som en kortfristig skuld.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 862	14 610
Upplupna räntekostnader	23 238	24 002
Upplupna driftskostnader	2 702	0
Upplupna elkostnader	24 334	24 995
Upplupna värmekostnader	6 506	6 592
Upplupna kostnader för renhållning	3 199	3 207
Upplupna revisionsarvoden	8 000	6 563
Upplupna styrelsearvoden	50 270	50 496
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 708	162 666
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 819	293 131

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 685 000	24 685 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Lund. 21-05-04.
Ort och datum


Staffan Söderberg

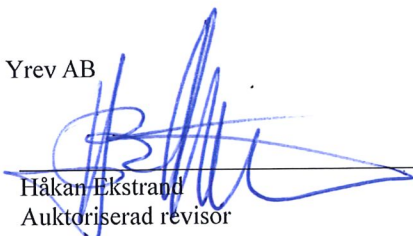

Karin Nilsson


Arne Sundkvist

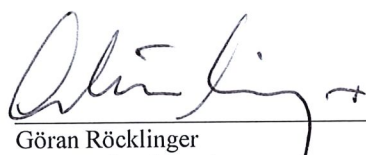

Börje Anehamre

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06

Yrev AB


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisör

Mitt granskningsprogram har lämnats 2021-05-04


Göran Röcklinger
Förtroendevald revisör

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kastanjeallén
Org.nr 769619-6000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kastanjeallén för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen 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 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 de 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. De 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 Kastanjeallén för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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.

Revisorers 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 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 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.

Ystad den 6 maj 2021

Yrev AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kastanjeallén

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kastanjeallén i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

