

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 ca 344 tkr lägre än föregående år. Intäkterna var lägre beroende på att ingen avgift utgick för december månad. De flesta driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på allmänt ökade kostnader och framför allt har fastighetsel och uppvärmning blivit dyrare. Räntekostnader har varit lägre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 16%.

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 251% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 579 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 m²

Bostäder bostadsrätt 2 923 m²

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 fastighetsskatten. Från och med 2021 utgår full fastighetsskatt.

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	2022-12-31
Climat 80	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	2022-06-30
Kone AB	Hisservice	2022-12-31
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning	2022-11-25
TeliaSonera Sverige AB	Triple-play	2022-11-15
Kraftringen	Elleverans till brf och dess medlemmar	2022-10-03
Techem Sverige AB	Fjärravläsning el	2022-10-01
E.ON Energilösningar AB	Tjänsteleverans laddlösning	2022-06-30
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring	2022-10-07

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 med värmepump som återvinner värmen från lägenheternas frånluft. 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 av att använda bil.

Under året har föreningen använt 23,2 kWh fjärrvärme per kvadratmeter lägenhetsyta, 2020 förbrukade vi 17 kWh per kvadratmeter. Ökningen kan endast förklaras med ett kallare år. Elförbrukningen under 2021 blev 152 MWh, vilket skiljer sig marginellt mot 2020 års förbrukning. Fastigheten förbrukade 70,9 MWh vilket är 2,4 MWh mer än 2020 och lägenheterna 80,6 MWh vilket är 1,9 MWh mindre än 2020.

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 45 tkr och planerat underhåll för 140 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades i november 2018.

Under 2021 användes 140 tkr av underhållsfonden för målning av carportar, miljöhus, cykelskjul, snickerboa, entréer, entrébänkar och linjer för besöksparkeringar samt montering av stängsel mellan carport och miljöhus.

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

Under 2022 planeras byte av radiatorfilter i våra lägenheter, åtgärder för säkrare låsning av våra cyklar i våra cykelställ, intag av miljöhusens utstickande tak för lättare passage samt obligatorisk ventilations kontroll (OVK). OVK skall enligt lag utföras varje 6 år och utfördes senast 2016.

Styrelsen har även förberett kameraövervakning samt brandlarm i våra carportar, om ett stämmobeslut godkänner denna installation utförs detta under 2022.

Avsättning till underhållsfond under 2021 har gjorts med 300 tkr. För år 2022 kommer stämman föreslå reservering till underhållsfond med 300 tkr. Ny underhållsplan kommer att upprättas under 2022, syftet är kunna föreslå stämman en mer långsiktig avsättning till föreningens underhållsfond.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning	2017
Hissar	2018
Filterbyte	2018
Spolning avloppssystem	2019
Cirkulationspump	2019
Staket	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten och staket	139 625

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	2023
Karin Nilsson	Vice ordförande	2022
Anders Fransson	Ledamot	2023
Arne Sundkvist	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Anderberg	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2022
Göran Röcklinger	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Kviberg	2022
Gert Nilsson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Carportar, miljöhus, cykelskjul, snickerboa, entréer, entrébänkar samt linjer i våra besöksparkeringar har målats till en kostnad av ca 132 tkr. Vi har slutfört uppförandet av stängselstaket vid vår avstängda gångväg till Per Johans park för ca 7 tkr.

Vi har inkluderat tvillingabonnemang i föreningens kollektiva avtal med Telia, årlig avtalskostnad ca 7 tkr.

Gästlägenheten har fått nya sängkläder samt en gummimatta, ca 3 tkr. Föreningen hade ett försenat 10 års jubileum, ca 15 tkr.

Medlemmarna har haft en hyresfri månad under året.

Priset för el har under året ökat vilket har gjort att föreningens pris på el till medlemmar inom ramen för gemensam el har ökat från 1,15 kr/kWh till 2 kr/kWh. Framtiden får visa om denna ökning räcker eller om ytterligare prisjustering behöver göras.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att ingen avgiftshöjning kommer att ske för 2022.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år. Dock hade föreningen en avgiftsfri månad vilket gör att snittavgiften då är 569 kr/m².

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

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.

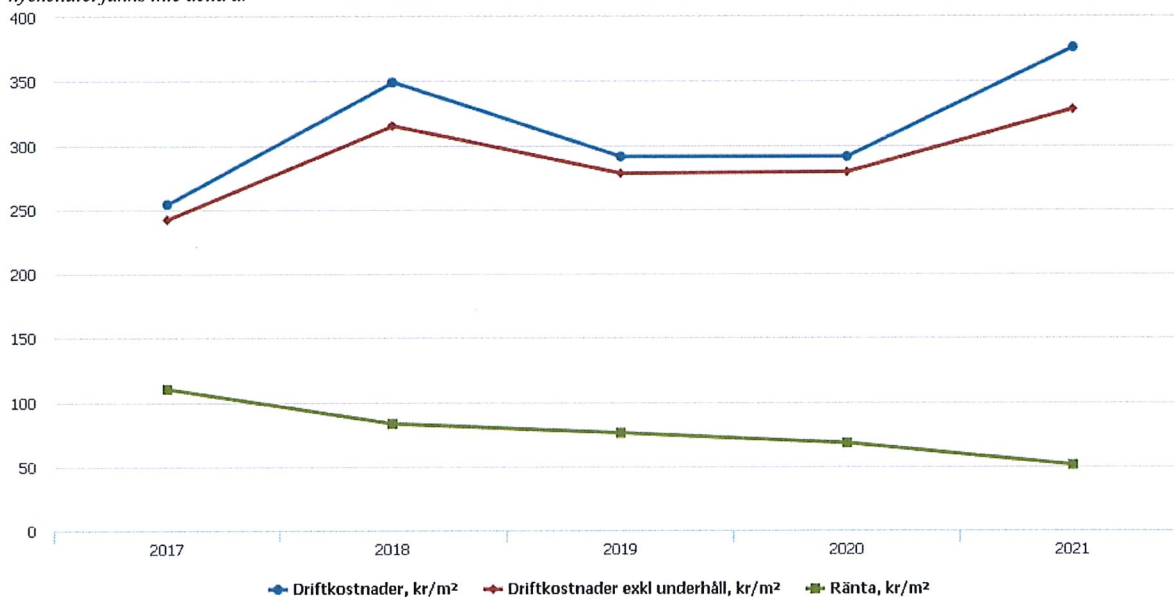
Styrelsen engagerar sig främst i våra fyra stora evenemang, våffeldagen, midsommarfesten, grillfesten och adventkaffet. Återkommande veckoaktiviteter drivs av enskilda eldsjälar och skiftar efter säsong och intresse, dessa aktiviteter är exempelvis kortspel, sy o stickning, sopplunch, dryckesprovning, filmvisning och musikträffar och uteaktiviteter såsom stavgång och boule.

Flera av våra aktiviteter har under 2021 uteblivet på grund av den pågående pandemin.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 858	2 008	2 033	2 019	1 976
Resultat efter finansiella poster	-110	234	238	9	174
Årets resultat	-110	234	238	9	174
Resultat exklusive avskrivningar	579	923	916	686	847
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	498	842	766	609	697
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	103	51	51	51
Soliditet %	80	79	79	78	77
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	209	251	117	204	159
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret	16	19	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	621	621	621	621
Driftkostnader, kr/m ²	376	291	291	349	254
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	328	279	278	315	242
Ränta, kr/m ²	51	68	76	83	110
Underhållsfond, kr/m ²	341	373	270	207	215
Lån, kr/m ²	6 475	6 791	6 859	7 270	7 450
Skuldkvot %	9,52	9,40	9,38	10,00	10,47

*nyckeltalet fanns inte detta 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 012 000	36 003 000	834 914	72 187	233 701
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			219 020	-219 020	
Disposition enl. årsstämmobeslut				233 701	-233 701
Reservering underhållsfond			81 270	-81 270	
Ianspråktagande av underhållsfond			-139 625	139 625	
Årets resultat					-110 451
Vid årets slut	39 012 000	36 003 000	995 579	145 223	-110 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	86 868
Årets resultat	-110 451
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-81 270
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 625
Summa	34 773

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-218 730
Att balansera i ny räkning i kr	-183 957

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 858 513	2 008 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 681	102 398
Summa rörelseintäkter		1 988 194	2 110 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 097 978	-850 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 427	-81 746
Personalkostnader	Not 6	-57 777	-55 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-689 659	-689 659
Summa rörelsekostnader		-1 951 841	-1 677 818
Rörelseresultat		36 353	433 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 406	872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 210	-200 178
Summa finansiella poster		-146 804	-199 306
Resultat efter finansiella poster		-110 451	233 701
Årets resultat		-110 451	233 701

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	94 227 470	94 906 272
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	65 138	75 994
Summa materiella anläggningstillgångar		94 292 607	94 982 266
Summa anläggningstillgångar		94 292 607	94 982 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		699	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	79 364	71 730
Summa kortfristiga fordringar		80 063	71 785
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 029 277	1 294 354
Summa kassa och bank		1 029 277	1 294 354
Summa omsättningstillgångar		1 109 339	1 366 139
Summa tillgångar		95 401 947	96 348 405

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	75 015 000	75 015 000	
Fond för yttre underhåll	995 579	834 914	
Summa bundet eget kapital	76 010 579	75 849 914	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	145 223	72 187	
Årets resultat	-110 451	233 701	
Summa fritt eget kapital	34 773	305 888	
Summa eget kapital	76 045 352	76 155 802	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 325 000	13 225 000
Summa långfristiga skulder		12 325 000	13 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 600 000	6 625 000
Leverantörsskulder		80 164	33 866
Skatteskulder		25 139	1 315
Övriga skulder		2 616	8 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	323 676	298 819
Summa kortfristiga skulder		7 031 595	6 967 603
Summa eget kapital och skulder		95 401 947	96 348 405

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-110 451	233 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	689 659	689 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 208	923 360
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 546	109 580
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	89 261	-36 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	659 923	996 488
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-925 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-925 000	-200 000
Årets kassaflöde	-265 077	796 488
Likvidamedel vid årets början	1 294 354	497 866
Likvidamedel vid årets slut	1 029 277	1 294 354
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

**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.

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
Taggsystem (färdigavskrivet)	Linjär	5
Laddboxar	Linjär	10
IMD (gemensam el)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 664 388	1 815 696
Hyror, p-platser	106 160	94 600
Elavgifter	87 965	98 131
Summa nettoomsättning	1 858 513	2 008 427

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	86 400	86 400
Övriga ersättningar	16 151	9 546
Fakturerade kostnader	0	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	23 585	5 552
Försäkringsersättningar	3 546	0
Summa övriga rörelseintäkter	129 681	102 398

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-139 625	-36 610
Reparationer	-45 385	-53 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 688	-22 832
Arrendeavgifter	-54 120	-54 120
Försäkringspremier	-33 862	-29 611
Kabel- och digital-TV	-93 508	-90 027
Serviceavtal	-8 384	-8 290
Obligatoriska besiktningar	-25 654	-29 124
Snö- och halkbekämpning	-8 106	-2 702
Förbrukningsinventarier	-14 401	-16 984
Vatten	-52 697	-51 755
Fastighetsel	-294 738	-190 766
Uppvärmning	-73 095	-49 079
Sophantering och återvinning	-41 870	-41 949
Förvaltningsarvode drift	-165 844	-173 199
Summa driftskostnader	-1 097 978	-850 877

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 030	-53 346
Lokalkostnader	-5 000	0
IT-kostnader	-791	-645
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-8 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 738	-480
Kreditupplysningar	-68	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 808	-2 839
Kontorsmateriel	0	-9 544
Telefon och porto	-2 598	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-4 940
Bankkostnader	-2 198	-1 952
Övriga externa kostnader	-1 156	0
Summa övriga externa kostnader	-106 427	-81 746

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-47 600	-47 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 950	-2 934
Sociala kostnader	-5 227	-5 303
Summa personalkostnader	-57 777	-55 537

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-666 477	-666 477
Avskrivning Markinventarier	-12 325	-12 325
Avskrivning Installationer	-10 856	-10 856
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-689 659	-689 659

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 200 000	78 200 000
Mark	21 500 000	21 500 000
Markinventarier	123 250	123 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 823 250	99 823 250
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 903 626	-4 237 149
Markinventarier	-13 352	-1 027
	-4 916 978	-4 238 176
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-666 477	-666 477
Årets avskrivning markinventarier	-12 325	-12 325
	-678 802	-678 802
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 595 780	-4 916 978
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 227 470	94 906 272
Varav		
Byggnader	72 629 897	73 296 374
Mark	21 500 000	21 500 000
Markinventarier	97 573	109 898
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 400 000	64 400 000
Totalt taxeringsvärde	64 400 000	64 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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	-63 929	-53 073
	-63 929	-53 073
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 856	-10 856
	-10 856	-10 856
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-74 785	-63 929
	-74 785	-63 929
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-74 785	-63 929
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 138	75 994
Varav		
Installationer	65 138	75 994

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 032	30 950
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 118	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 311	14 852
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 903	25 928
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 364	71 730

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	9 343	2 656
Bankmedel	407 752	706 346
Transaktionskonto	612 182	585 352
Summa kassa och bank	1 029 277	1 294 354

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	18 925 000	19 850 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-200 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 500 000	-6 425 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 325 000	13 225 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2021-03-25	6 525 000,00	-5 700 000,00	825 000,00	0,00
NORDEA	0,95%	2022-10-19	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SEB	0,61%	2023-03-28	6 825 000,00	0,00	100 000,00	6 725 000,00
SEB	0,53%	2024-03-28	0,00	5 700 000,00	0,00	5 700 000,00
Summa			19 850 000,00	0,00	925 000,00	18 925 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 6 600 000 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 325 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 100 000 kr/år, som också ska anses som en kortfristig skuld.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 956	14 862
Upplupna räntekostnader	8 628	23 238
Upplupna driftskostnader	0	2 702
Upplupna elkostnader	57 147	24 334
Upplupna värmekostnader	11 339	6 506
Upplupna kostnader för renhållning	3 207	3 199
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	51 560	50 270
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 838	165 708
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 676	298 819

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 685 000	24 685 000

Not Eventualförpliktelser

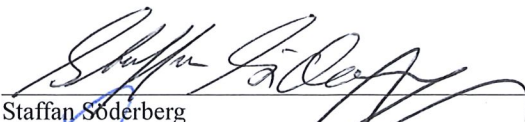
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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

Styrelsens underskrifter

Land 2022-03-25.
Ort och datum


Staffan Söderberg

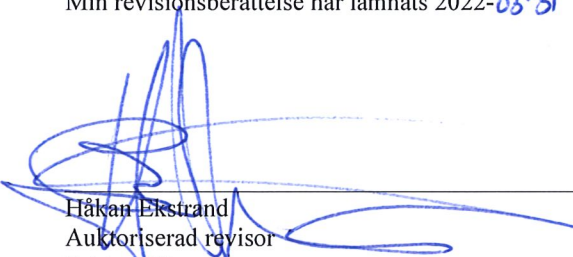
Anders Fransson


Arne Sundkvist

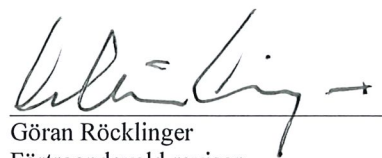
Karin Nilsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-31


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2022-03-29


Göran Röcklinger
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kastanjeallén**
Org.nr 769619-6000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjeallén för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Kastanjeallén för räkenskapsåret 2021 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 revisionsmed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed 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 tryggt 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

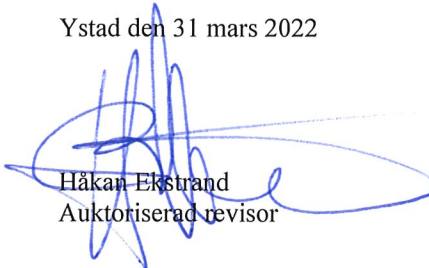
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 31 mars 2022



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor