

# Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Kastanjen 7**  
769616-5815  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

← NW  
NB  
ST  
CF.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kastanjen 7, 769616-5815, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende eller lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter			Vald t.o.m. föreningsstämman
Thomas Axelsson		Ordförande	2021
Cornelia Lembke		Ledamot	2021
Naib Wolde Mariam		Ledamot	2021
Nils Baltazard		Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter			
Mobin Nezhad		Suppleant	2021
Ordinarie revisorer			
Erik Mauritzson	Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning			
Jordan Scapinello			2021
Michael Boutros			2021

#### Firmateckning

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

C  
NW  
NB  
DB  
CL

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Kastanjen 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter, 8 lokaler och 9 bilplatser. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adresser är Henrik Smithsgatan 1, 1 A-C och Bergsgatan 2 A-C.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 8 lokaler samt 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	11	7	8	2

Total tomtarea:	1 068 kvm
Total bostadsarea:	2 848 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 848 kvm
Total lokalarea:	413 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Upalaya AB	62 kvm	2022-06-30
Jenny Siljedahl	68 kvm	2021-04-30
Linelli La Sposa AB	144 kvm	2021-07-31
Systerskapet AB	51 kvm	2022-09-30
Karin Tydén	20 kvm	Tillsvidare
Telia Sverige AB	8 kvm	2023-12-01
Övrig lokal	40 kvm	Tillsvidare
Övrig lokal	20 kvm	Tillsvidare

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-24

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner)	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende no1	Serviceavtal klottersanering
Kone	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor
E.ON	Serviceavtal värmesystem

C NW  
NB  
C.

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 151 475 kr och planerat underhåll för 3 662 431 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-01-26 av Sustend AB (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 426 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 131 kr per kvm. I kommande års underhåll ingår bland annat omfogning av fasad, byte av fjärrvärmepåväxlare och dränering av grund.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

#### Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

### Medlemsinformation

#### Överlåtelse

Under 2020 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 6 överlåtelse.

Under 2020 har inga upplåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 1 upplåtelse.

#### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det skall dock noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

< NW  
NB  
A ca

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 222	2 197	2 287	2 344
Resultat efter finansiella poster	-3 445	-714	94	-67
Förändring av underhållsfond	-164	-397	372	90
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 812	152	191	312
Soliditet %	66	67	65	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	515	507	481	510
Driftskostnad, kr / kvm	324	303	295	223
Ränta, kr / kvm	86	87	105	117
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	140	138	135	132
Lån, kr / kvm	7 234	6 862	6 936	6 997
Snittränta (%)	1,19	1,27	1,51	1,68

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>49 576 083</b>	<b>164 379</b>	<b>-2 895 331</b>	<b>-713 878</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-713 878	713 878
Avsättning till underhållsfond		426 000	-426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-590 379	590 379	
Årets resultat				-3 444 636
<b>Vid årets slut</b>	<b>49 576 083</b>	<b>-</b>	<b>-3 444 830</b>	<b>-3 444 636</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 609 209
Årets resultat före fondförändring	-3 444 636
Årets avsättning till underhållsfond enligt antagen underhållsplan	-426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	590 379
Summa över/underskott	-6 889 466

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-6 889 466**

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

C NW  
NB  
DB C

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 059 000	2 047 924
Övriga rörelseintäkter	3	163 098	149 124
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 222 098</b>	<b>2 197 048</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 798 735	-1 925 364
Övriga externa kostnader	7	-97 854	-201 833
Personalkostnader	8	-63 476	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-469 336	-469 336
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 429 401</b>	<b>-2 656 329</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 207 303</b>	<b>-459 281</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 431	27 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 765	-281 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 334</b>	<b>-254 597</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 444 637</b>	<b>-713 878</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 444 636</b>	<b>-713 878</b>

C NW  
NB  
Q.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	59 152 836	59 618 114
Inventarier, maskiner och installationer	11	27 056	31 114
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>59 179 892</u>	<u>59 649 228</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>59 179 892</u>	<u>59 649 228</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		67 168	1 365
Övriga fordringar		54 136	13 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>47 596</u>	<u>50 633</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>168 900</u>	<u>65 164</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	<u>5 818 775</u>	<u>9 125 714</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 987 675</u>	<u>9 190 878</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>65 167 567</u>	<u>68 840 106</u>

L NW  
NB  
CA.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 576 083	49 576 083
Underhållsfond		-	164 378
Summa bundet eget kapital		49 576 083	49 740 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 444 830	-2 895 331
Årets resultat		-3 444 636	-713 878
Summa fritt eget kapital		-6 889 466	-3 609 209
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 686 617</b>	<b>46 131 252</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	13 897 960	15 233 007
Summa långfristiga skulder		13 897 960	15 233 007
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 101 252	7 005 985
Leverantörsskulder		74 559	66 099
Skatteskulder		13 668	9 507
Övriga skulder		58 368	35 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	335 143	358 449
Summa kortfristiga skulder		8 582 990	7 475 847
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 167 567</b>	<b>68 840 106</b>

L NW
   
 NB
   
 DJ
   
 CS

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 207 303	-459 281
Avskrivningar	469 336	469 337
	<b>-2 737 967</b>	<b>10 056</b>
Erhållen ränta	25 431	27 017
Erlagd ränta	-262 765	-281 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-2 975 301</b>	<b>-244 542</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-103 735	30 064
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	11 877	-42 422
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 067 159</b>	<b>-256 900</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 927 782
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>3 927 782</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-239 780	-239 780
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-239 780</b>	<b>-239 780</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 306 939</b>	<b>3 431 102</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 125 714</b>	<b>5 694 612</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 818 775</b>	<b>9 125 714</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C NW  
NB  
TA Q

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Standardförbättringar; bredbandsinstallationer	10 år
Markis	15 år

C NW  
NB  
SH G.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 466 233	1 443 947
Hyror bostäder	-	18 966
Hyror lokaler	547 847	536 171
Hyror p-platser/garage	43 120	47 040
Övriga objekt	1 800	1 800
<b>Summa</b>	<b>2 059 000</b>	<b>2 047 924</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	77 922	102 364
EI	5 820	5 820
Debiterad fastighetsskatt	33 853	25 531
Överlåtelseavgifter	3 529	6 953
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 921
Övriga intäkter	41 974	6 535
<b>Summa</b>	<b>163 098</b>	<b>149 124</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	1 495	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	7 334
Armaturer, gemensamma utrymmen	52 823	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 982	60 754
VA & sanitet, installationer	14 325	17 717
Värme, installationer	20 617	4 078
Ventilation, installationer	17 319	820
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 069
Hiss	12 491	6 961
Huskropp	3 788	1 307
Vattenskador	2 635	-
Skadedjur	-	1 869
<b>Summa</b>	<b>151 475</b>	<b>101 908</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	3 662 431	30 574
Hiss	-	812 393
<b>Summa</b>	<b>3 662 431</b>	<b>842 967</b>

C NW  
NB  
DA

### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	86 271	84 763
Teknisk förvaltning	93 702	89 588
Fastighetsförvaltning utöver avtal	3 059	5 173
Besiktningkostnader	8 576	12 747
Snöröjning	-	1 150
Serviceavtal	41 955	36 364
Förbrukningsmaterial	1 996	10 301
Övriga utgifter för köpta tjänster	28 648	5 137
EI	57 719	64 815
Uppvärmning	427 431	427 652
Vatten och avlopp	74 553	60 989
Avfallshantering	43 307	38 240
Försäkringar	25 633	24 542
Systematiskt brandskyddsarbete	14 729	19 497
Kabel-TV	30 148	29 677
Bredband	47 102	69 855
<b>Summa</b>	<b>984 829</b>	<b>980 488</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 623	-
Tele och post	1 684	2 099
Ekonomisk förvaltning	63 134	62 891
Övriga förvaltningskostnader	14 313	21 992
Revision	15 787	16 175
Befarade hyres- och avgiftsförluster	-	18 939
Jurist- och advokatkostnader	-	917
Bankkostnader	1 314	996
Övriga externa tjänster	-	77 124
Övriga externa kostnader	-	700
<b>Summa</b>	<b>97 854</b>	<b>201 833</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	48 300	45 500
Sociala avgifter	15 176	14 296
<b>Summa</b>	<b>63 476</b>	<b>59 796</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	465 278	465 278
Inventarier, maskiner och installationer	4 058	4 058
<b>Summa</b>	<b>469 336</b>	<b>469 336</b>

L  
NW  
NB  
Dh  
G

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	45 964 753	45 964 753
-Mark	16 975 478	16 975 478
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>62 940 231</b>	<b>62 940 231</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 322 117	-2 856 839
	-3 322 117	-2 856 839
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-465 278	-465 278
	-465 278	-465 278
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 787 395</b>	<b>-3 322 117</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>59 152 836</b>	<b>59 618 114</b>
 Varav		
Byggnader	42 177 358	42 642 636
Mark	16 975 478	16 975 478
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	39 600 000	39 600 000
Lokaler	4 483 000	4 483 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 083 000</b>	<b>44 083 000</b>
Varav byggnader	25 557 000	25 557 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 875	60 875
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>60 875</b>	<b>60 875</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-29 761	-25 703
	-29 761	-25 703
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 058	-4 058
	-4 058	-4 058
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-33 819</b>	<b>-29 761</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>27 056</b>	<b>31 114</b>

{  
NW  
NB  
TH  
CS

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	47 596	50 633
<b>Summa</b>	<b>47 596</b>	<b>50 633</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	633 361	609 731
Placeringskonto SBAB	5 185 413	8 515 983
<b>Summa</b>	<b>5 818 775</b>	<b>9 125 714</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 101 252	7 005 985
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 897 960	15 233 007
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>21 999 212</b>	<b>22 238 992</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	21 999 212	22 238 992
<b>Summa</b>	<b>21 999 212</b>	<b>22 238 992</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,53 %	2021-06-28	2 766 205	-	-	2 766 205
SEB	0,34 %	2022-02-28	500 000	-	-	500 000
SEB	1,04 %	2024-05-28	3 333 750	-	-35 000	3 298 750
SEB	0,90 %	2025-05-28	3 500 000	-	-	3 500 000
SEB	1,17 %	2021-09-28	5 335 267	-	-120 000	5 215 267
SEB	1,67 %	2022-05-28	2 692 085	-	-	2 692 085
SEB	1,31 %	2023-08-28	4 111 685	-	-84 780	4 026 905
<b>Summa</b>			<b>22 238 992</b>	<b>-</b>	<b>-239 780</b>	<b>21 999 212</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 162	59 796
Upplupna räntekostnader	1 317	1 690
Förutbetalda intäkter	181 476	195 027
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Upplupna driftskostnader	74 188	86 436
<b>Summa</b>	<b>335 143</b>	<b>358 449</b>

SW  
NB  
DA S

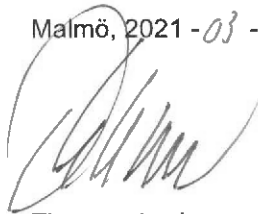
## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

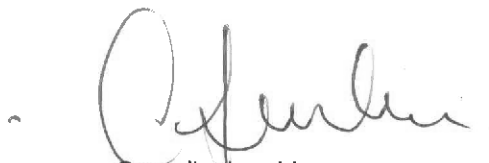
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	27 350 000	27 350 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 350 000</b>	<b>27 350 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2021-03-20



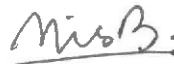
Thomas Axelsson  
Styrelseordförande



Cornelia Lembke



Nari Wolde Mariam



Nils Baltazard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24  
Ernst & Young



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Kastanjen 7, org.nr 769616-5815

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kastanjen 7 för år 2020

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Kastanjen 7 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

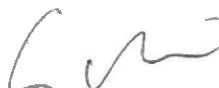
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/7 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

