

**Brf Kastanjen i Örebro**  
**Org nr 769605-8325**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen med säte i Örebro avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Stormhatten 5 i Örebro kommun består av tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 27 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 744 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Fastigheten är byggd 2000-2001. Värdeår 2001.

#### Servitut:

Väg    Officialservitut: Förmån

VA    Officialservitut: Last

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 20 kr per kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olof von Elern	Ledamot	Ordförande
Lars-Åke Andersson	Ledmot	Vice ordförande
Per Medin	Ledamot	Sekreterare
Ingrid Tinnfält	Ledamot	
Inga-Lill Björk	Ledamot	Kassör
Håkan Öström	Suppleant	

Vid stämman avgick Gösta Elander ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma hölls 2018-10-11 angående nya stadgar.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 5 970 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### **Revisorer**

Anders Eliasson	Ordinarie
Roger Bergman	Suppleant

### **Valberedning**

Margareta Järlesjö	Sammanställande
Sven Pihl	

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2000-10-18.

### **Medlemsinformation**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har en överlåtelse skett.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar.

### Samfällighet

Föreningen är delaktig i Väster Parks samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Stormhatten 1, 3-11. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar, undercentral för värme- och varmvattenberedning med tillhörande ledningar samt anslutning för vatten och avlopp, vatten-, spill-, dagvatten- och elledningar, dräneringsanläggning samt kabel-TV. Brf Kastanjens andel är 1/11,5.

Stora brister i dagvattenledningarnas funktion noteras och man har rekommenderat att det är långsiktigt bäst att låta lägga nya ledningar längs de tidigare. Kostnaden för detta har beräknats till

mer än 2 Mkr för 450 m ny dagvattenledning.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Nya maskiner till tvättstugorna har anskaffats till en kostnad av ca 405 000 kr.

Underhållsplan har kostnadsförts med 20 625 kr. Arbetet beställt 2018 och utfört i januari 2019.

#### **Föreningens ekonomi**

##### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig årsavgift ca 728 kr/kvm.

##### Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2001. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

##### Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

##### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

#### **Flerårsöversikt**

<u>(alla belopp i tkr)</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 998	1 998	1 998	1 998	1 998
Resultat efter finansiella poster	tkr	-179	309	121	137	49
Balansomslutning	tkr	40 462	40 681	40 817	41 065	41 333
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	52,8	52,9	52,0	51,4	50,7

### Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	18 885 000	705 038	1 635 162	308 810
Disposition av föregående års resultat	-	-	308 810	-308 810
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	55 000	-55 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-179 329
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	18 885 000	760 038	1 888 972	-179 329

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	1 888 972
Årets resultat	-179 329
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 709 643

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	55 000
att av yttre fond ianspråk tas	-300 000
att i ny räkning överförs	1 954 643
	<hr/>
	1 709 643

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 998 180	1 998 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 998 180</u>	<u>1 998 180</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 326 909	-779 246
Övriga externa kostnader		-60 223	-67 784
Personalkostnader och arvoden	4	-5 970	-5 970
Avskrivning	5	-343 000	-343 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 736 102</u>	<u>-1 196 000</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		262 078	802 180
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 407	-493 373
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-441 407</u>	<u>-493 370</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-179 329	308 810
<b>Årets resultat</b>		<u>-179 329</u>	<u>308 810</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	32 559 515	32 902 515
Mark		6 750 000	6 750 000
		<hr/>	<hr/>
		39 309 515	39 652 515
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 309 515</b>	<b>39 652 515</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	6	6 531	7 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 266	46 284
		<hr/>	<hr/>
		55 797	53 409
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		7 259	3 000
Bank		1 089 615	972 185
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 152 671</b>	<b>1 028 594</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 462 186</b>	<b>40 681 109</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		18 885 000	18 885 000
Föreningens fond för yttre underhåll		760 038	705 038
		<hr/>	<hr/>
		19 645 038	19 590 038
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 888 972	1 635 161
Årets resultat		-179 329	308 810
		<hr/>	<hr/>
		1 709 643	1 943 971
<b>Summa eget kapital</b>		<hr/>	<hr/>
		21 354 681	21 534 009
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	18 625 000	18 725 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		18 625 000	18 725 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	100 000	100 000
Leverantörsskulder		188 100	138 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 405	183 564
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		482 505	422 100
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		40 462 186	40 681 109



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årsavgifter	1 998 180	1 998 180
<b>Summa</b>	<u>1 998 180</u>	<u>1 998 180</u>

**Not 3      Driftskostnader och underhållskostnader**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Lokalvård, bolag	45 340	41 953
Reparation och underhåll	599 037	45 069
Hissar	33 500	18 840
El	69 192	85 016
Värme	293 084	278 540
Vatten och avlopp	24 172	39 924
Renhållning	38 974	25 109
Snöröjning	17 190	5 042
Fastighetsförsäkring	38 944	38 995
Kabel-TV	53 494	53 263
Trädgårdskostnader	17 355	31 833
Fastighetsavgift	36 099	35 505
Gemensamhetsanläggning	30 000	57 485
Övriga driftskostnader	30 528	22 672
<b>Summa</b>	<u>1 326 909</u>	<u>779 246</u>

**Not 4      Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	5 970	5 970
<b>Summa</b>	<u>5 970</u>	<u>5 970</u>

**Not 5 Byggnader**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	36 680 000	36 680 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	36 680 000	36 680 000
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 777 485	-3 434 485
Årets avskrivningar	-343 000	-343 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-4 120 485	-3 777 485
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>32 559 515</u>	<u>32 902 515</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>34 400 000</u>	<u>34 400 000</u>

**Not 6 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	2 094	2 094
Skattefordran	4 437	5 031
Summa	<u>6 531</u>	<u>7 125</u>

**Not 7      Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank	1,72	2022-03-30	100 000	5 825 000
Danske Bank	Stibor + 0,98	2020-03-30	0	6 000 000
SBAB	4,39	2021-03-08	<u>0</u>	<u>6 900 000</u>
<b>Totalt</b>			<b>100 000</b>	<b>18 725 000</b>

Avgår kortfristig del -100 000  
**Långfristig del av skulder till kreditinstitut** **18 625 000**

Checkräkningskredit om 750 000 kr finns hos Swedbank AB. Vid årsskiftet var krediten ej utnyttjad.

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 18 225 000 kr om fem år.

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 545 000	24 545 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Örebro \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Olof von Elern  
Ordförande

Lars-Åke Andersson  
Ledamot

Per Medin  
Ledamot

Ingrid Tinnfält  
Ledamot

Inga-Lill Björk  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Anders Eliasson  
Auktoriserad revisor