



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kästabacke

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Hans Peter Karlsson	Ordförande
Milica Georgieva	Vice ordförande
Lioudmila Kazakova	Sekreterare
Eduardo Domingo Urra Guzman	Fastighetsansvarig
Nenad Cuturic	Ledamot
Carlos Augusto Ortiz Uribe	Ledamot

Zeynep Erdal Altay	Suppleant
Michelle Williamsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Maria Kraft

Ordinarie Extern

Huddinge Revisionsbyrå

Valberedning

Maj-Lis Karlsson

Sammanställande

Pedro Molina

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-14. Extra stämma med anledning av val av 2st nya styrelsemedlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-14. Extra stämma med anledning av Pausa överbyggnaden av Servicehuset.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KANSLÄTT 2	1990	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus och 3 småhus.

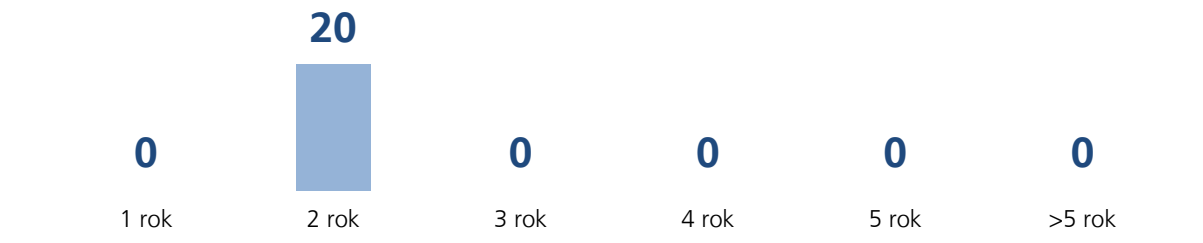
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 368 m², varav 1 368 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Carport

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering av snörasskydd	2015	
Byte av förrådsdörrar	2015	
Stuprör och Hängrännor	2013	Byte efter takrenovering
Byte av yttertak	2013	Ny råspont, papp, läckt samt betongpannor. Nya hängrännor.
Förstärkning av Carport	2011	
Indragning av fiberkabel	2011	Utbyte av kabel-TV till fiber-TV
Ommålning av fasad	2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av solceller	2021	
Målning av fasad	2021	Rötskador på ytterfasad + fönsterkarmar har färgen släpt
Inoljning av limträbalkar	2021	
Byte av fjärrvärmepumpar	2021	
Målning av plåttak	2022	Trappor & förrådsbyggnader
Omläggning av parkering & gångvägar	2023	Asfaltering
Målning av ytterdörrar.	2024	
Byte av Luftvärmepumpar 14st	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

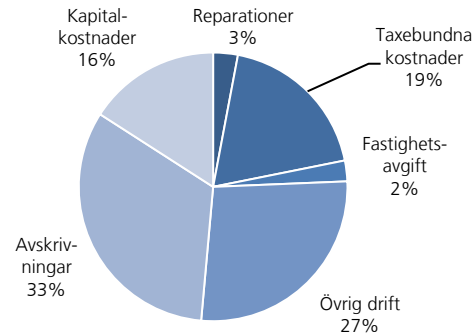
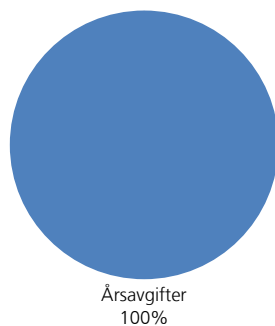
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning & gräsklippning	Stockholm Park & Byggunderhåll AB
Projektering av påbyggnaden	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El till ytterområdet + förråd	Vattenfall AB
Fjärrvärme	SFAB
Bostadsrättsförsäkring	Söderberg & Partner

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 381 657	2 979 083
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 452 800	1 719 183
Finansiella intäkter	802	74 324
Minskning kortfristiga fordringar	20 328	0
	1 473 930	1 793 507
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	591 607	934 251
Finansiella kostnader	182 723	187 709
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 414
Minskning av långfristiga skulder	259 152	259 152
Minskning av kortfristiga skulder	4 137	4 406
	1 037 619	1 390 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 817 968	3 381 657
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	436 311	402 574

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid i stort sett samtliga Styrelsesammanträden har påbyggnaden av servicehuset diskuterats då kom vi fram till att en extra stämma krävdes. Där vi tog beslut att pausa överbyggnaden på grund av att fasaden + fönster har rötskador och även att färgen har börjat att flagna. Vi har även bytt ut dom 3 äldsta luftvärmepumparna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 053	1 053	1 053	1 035
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 418	7 608	7 797	7 983
Elkostnad/m ² totalyta	31	28	25	25
Värmekostnad/m ² totalyta	79	83	79	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	26	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	137	191	206
Soliditet (%)	29	27	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	303	288	209	292
Nettoomsättning (tkr)	1 453	1 454	1 456	1 432

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 368 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 860 000	0	0	2 860 000
Fond för yttre underhåll	972 892	61 200	200 000	711 692
S:a bundet eget kapital	3 832 892	61 200	200 000	3 571 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	164 251	-61 200	87 750	137 701
Årets resultat	302 847	302 847	-287 750	287 750
S:a fritt eget kapital	467 099	241 647	-200 000	425 451
S:a eget kapital	4 299 991	302 847	0	3 997 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	302 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	225 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-61 200</u>
summa balanserat resultat	467 100

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-240 000</u>
att i ny räkning överförs	227 100

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 452 800	1 454 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	264 708
Summa rörelseintäkter		1 452 800	1 719 183
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-400 990	-754 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 601	-152 395
Personalkostnader	Not 6	-52 016	-27 308
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-376 425	-383 797
Summa rörelsekostnader		-968 032	-1 318 048
RÖRELSERESULTAT		484 768	401 135
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		802	74 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 723	-187 709
Summa finansiella poster		-181 921	-113 385
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		302 847	287 750
ÅRETS RESULTAT		302 847	287 750

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,14 10 875 707	11 252 132
Maskiner	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	10 875 707	11 252 132
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 877 707	11 254 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	306	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 176 047	2 761 166
Summa kortfristiga fordringar	3 176 353	2 761 166
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	700 284	699 488
Summa kassa och bank	700 284	699 488
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 876 636	3 460 653
SUMMA TILLGÅNGAR	14 754 344	14 714 785

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 860 000	2 860 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	972 892	711 692
Summa bundet eget kapital		3 832 892	3 571 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		164 251	137 701
Årets resultat		302 847	287 750
Summa fritt eget kapital		467 099	425 451
SUMMA EGET KAPITAL		4 299 991	3 997 143
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 710 384	10 148 412
Summa långfristiga skulder		4 710 384	10 148 412
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 438 028	259 152
Leverantörsskulder		12 487	27 376
Skatteskulder		56 120	54 280
Övriga skulder		0	21 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	237 334	206 988
Summa kortfristiga skulder		5 743 969	569 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 754 344	14 714 785

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 440 000	1 440 000
Hyror parkering	12 800	14 475
	1 452 800	1 454 475

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	264 708
	0	264 708

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 583	23 400
	Snöröjning/sandning	32 000	38 000
	Myndighetstillsyn	0	9 375
	Sophantering	0	3 553
	Gård	3 626	2 329
	Förbrukningsmateriel	0	811
		77 209	77 468
	Reparationer		
	VVS	12 189	0
	Värmeanläggning/undercentral	13 475	2 888
	Elinstallationer	4 023	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 173
	Mark/gård/utemiljö	4 280	0
	Vattenskada	0	361 952
		33 967	371 013
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	34 813
		0	34 813
	Taxebundna kostnader		
	El	42 170	38 094
	Värme	107 741	112 890
	Vatten	44 858	36 185
	Sophämtning/renhållning	22 908	18 504
		217 677	205 673
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 557	38 041
		43 557	38 041
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 580	27 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	400 990	754 548
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	1 532
	Tele- och datakommunikation	18 960	18 960
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 500
	Föreningskostnader	1 699	844
	Fritids- och trivselkostnader	3 160	5 896
	Studieverksamhet	9 588	0
	Förvaltningsarvode	62 548	61 596
	Administration	4 379	21 437
	Konsultarvode	16 684	21 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		138 601	152 395

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	25 200
	Sociala kostnader	5 016	2 108
		52 016	27 308
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	295 452	295 452
	Förbättringar	80 973	88 345
		376 425	383 797
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 518 765	22 518 765
	Utgående anskaffningsvärde	22 518 765	22 518 765
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 916 633	-8 532 836
	Årets avskrivningar enligt plan	-376 425	-383 797
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 293 058	-8 916 633
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 350 000	-2 350 000
	Utgående nedskrivning	-2 350 000	-2 350 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 875 707	11 252 132
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	820 534	820 534
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		20 400 000	20 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 400 000	20 400 000
		20 400 000	20 400 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 995	10 995
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 995	10 995
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 995	-10 995
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 995	-10 995
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	58 362	78 996
	Klientmedel hos SBC	3 117 685	2 682 170
		3 176 047	2 761 166
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	711 692	450 492
	Reservering enligt stadgar	61 200	61 200
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	972 892	711 692

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,840 %	4 366 852	4 534 804	2021-12-01
Handelsbanken	1,790 %	4 761 584	4 812 784	2023-10-30
Handelsbanken	1,450 %	1 019 976	1 059 976	2021-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 148 412	10 407 564	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 438 028	-259 152	
		4 710 384	10 148 412	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 850 852 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 719 000	12 719 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	21 151	0
Arvoden	46 500	46 500
Sociala avgifter	14 610	16 935
Ränta	13 799	14 403
Avgifter och hyror	133 274	121 150
Snöröjning	8 000	8 000
	237 334	206 988

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 skall solcellsanläggningen installeras på den större fastigheten. Delar eller hela Fasaden har rötskador därför måste en besiktning utföras för att få en uppfattning hur mycket som behöver bytas ut. Det kommer också innebära att en ommålning på utbytta delar + angränsande områden. Vi kommer då även att måla om delar av fönsterkarmar dörrkarmar.

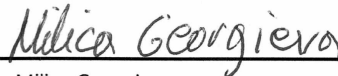
Vi kommer även att titta på isoleringen i fasaden och Fönster & Dörrar.

Styrelsen underskrifter

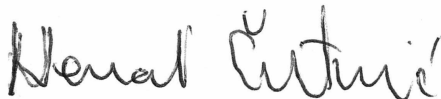
Huddinge den 14 februari 2021



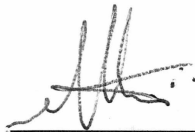
Hans Karlsson
Ledamot



Milica Georgieva
Ledamot



Nenad Cuturic
Ledamot



Eduardo Guzman
Ledamot



Ludmila Kazakova
Ledamot



Carlos Ortiz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2021



Anna-Maria Kraft
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kästabacke

Org.nr 716422-2544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

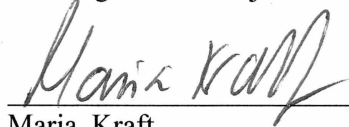
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Huddinge den 10 maj 2021



Maria Kraft
Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se