

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kastanjen i Solna Stad

Org.nr. 769615-3365

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| - tilläggsupplysningar | 7 |
| - underskrifter | 9 |

16
GA
AK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen i bostadsrättsföreningen lämnar härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2015.

Föreningen bestod under 2015 av 31 lägenheter samt en lokal. Av de fyra hyresrätter som var i föreningens besittning i början av året, uppläts två stycken under verksamhetsåret som bostadsrätter. Det innebär att föreningen i slutet av året bestod av 29 st bostadsrätter, två hyresrätter samt en lokal. Intäkterna från försäljningarna har stärkt föreningens kassa och har delvis under början av 2016 använts för att betala av föreningens lån (2 550 tkr). Den ekonomiska förvaltningen utfördes under året av Nordstaden AB.

Den 1 januari 2015 trädde den första av de två planerade hyreshöjningarna i kraft. Den andra hyreshöjningen är sedan tidigare planerad att träda i kraft från och med den 1 januari 2016. Båda hyreshöjningarna är på 2,5 % av 2014 års hyra och genomförs på grund av ökade driftkostnader för föreningen.

I samband med årsstämman samt en av styrelsen utlyst extrastämma röstades det igenom en ändring av stadgarna. Justeringen ger bland annat styrelsen rätt att ta ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning på upp till 10 % av prisbasbeloppet. Under året har föreningen även genomfört en rad reparations- och förbättringsarbeten. Under hösten byttes gasservisen ut till huset och det utfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat. Under våren mättes radonhalterna i fastigheten, vilka även de låg på godkända nivåer. Föreningen har även haft fortsatt kontakt med Morneon gällande färdigställandet av fasadarbetena. Morneon påbörjade under hösten arbetena med fasaden men tvingades på grund av vädret skjuta upp de resterande delarna av arbetet till våren 2016. Styrelsen kommer fortsätta hålla inne slutfakturan tills arbetet är färdigställt. Därutöver har service och reparation av balkongdörrar och fönster genomförts under hösten.

Föreningen har under året haft bredbandskostnader på totalt 273 899,91 kr. Av dessa avser 197 390 kr retroaktiva kostnader från tidigare år (2012-2014) och 6015 kr avser avgifter för det vid årsskiftet 2015/2106 upphörande avtalet med ComHem.

Kommande arbeten

Styrelsen har under året även arbetat med att ta in offerter för utbyte av entréportar samt offerter för omläggning av taket. Båda dessa arbeten är planerade att genomföras under verksamhetsåret 2016.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 179 057 | 1 150 305 | 1 165 887 | 1 248 946 |
| Resultat efter finansiella poster | -403 092 | -2 948 967 | -277 620 | -713 760 |
| Soliditet (%) | 61,78 | 56,56 | 60,50 | 58,60 |

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

ke
ER
AK

Brf Kastanjen i Solna Stad
Org.nr. 769615-3365

Resultatdisposition

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Medel att disponera: | |
| Balanserat resultat | -4 546 347 |
| reservering till yttre fond | -52 000 |
| Årets resultat | <u>-403 092</u> |
| | -5 001 439 |
| Förslag till disposition: | |
| Balanseras i ny räkning | <u>-5 001 439</u> |
| | -5 001 439 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

X

W
EA
AK

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2015-01-01 2015-12-31 | 2014-01-01 2014-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 179 057 | 1 150 305 |
| Summa rörelseintäkter, m.m. | | <u>1 179 057</u> | <u>1 150 305</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -970 966 | -3 224 126 |
| Styrelsearvode mm | | -57 720 | -115 408 |
| Avskrivningar | 3,4 | -368 189 | -368 189 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 396 875</u> | <u>-3 707 723</u> |
| Rörelseresultat | | -217 818 | -2 557 418 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 285 | 36 641 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -195 559 | -428 190 |
| Summa finansiella poster | | <u>-185 274</u> | <u>-391 549</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -403 092 | -2 948 967 |
| Resultat före skatt | | -403 092 | -2 948 967 |
| Årets resultat | | <u>-403 092</u> | <u>-2 948 967</u> |

UK
EA
AK

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 3 | 33 254 009 | 33 604 694 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 4 | 100 646 | 118 150 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 354 655 | 33 722 844 |

Summa anläggningstillgångar

33 354 655

33 722 844

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|---------------|---------------|
| Övriga fordringar | | 7 734 | 14 581 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 52 880 | 31 773 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 60 614 | 46 354 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 5 504 325 | 1 058 801 |
| Summa kassa och bank | | 5 504 325 | 1 058 801 |

Summa omsättningstillgångar

5 564 939

1 105 155

SUMMA TILLGÅNGAR

38 919 594

34 827 999

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | 5 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 28 997 002 | 24 247 002 |
| Fond för yttre underhåll | | 52 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>29 049 002</u> | <u>24 247 002</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 598 347 | -1 597 380 |
| Årets resultat | | -403 092 | -2 948 967 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-5 001 439</u> | <u>-4 546 347</u> |
| Summa eget kapital | | 24 047 563 | 19 700 655 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 6 | 14 317 394 | 14 375 629 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>14 317 394</u> | <u>14 375 629</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 258 853 | 416 365 |
| Skatteskulder | | 94 159 | 93 169 |
| Övriga skulder | | 6 609 | 26 634 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 195 016 | 215 547 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>554 637</u> | <u>751 715</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 38 919 594 | 34 827 999 |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | | 14 500 000 | 14 500 000 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>14 500 000</u> | <u>14 500 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

KA
EA
AK

Brf Kastanjen i Solna Stad

Org.nr. 769615-3365

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. (K2)

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

| | |
|---|-------|
| Byggnad | 100 |
| Övriga byggnad | 20-50 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 |

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

Upplysningar till resultaträkningen

| Not 1 | Nettoomsättning | 2015 | 2014 |
|-------|-------------------------------|------------------|------------------|
| | Hysesintäkter, bostäder | 125 049 | 182 677 |
| | Hysesintäkter, lokaler | 123 804 | 119 040 |
| | Årsavgifter, bostäder | 816 725 | 772 314 |
| | Årsavgifter, garage/P-platser | 8 027 | 8 400 |
| | Kabeltv-bredband | 80 821 | 47 400 |
| | Övrigt | 24 631 | 20 474 |
| | | <u>1 179 057</u> | <u>1 150 305</u> |

| Not 2 | Övriga externa kostnader | 2015 | 2014 |
|-------|----------------------------|----------------|------------------|
| | Reparation och underhåll | 186 043 | 255 637 |
| | Rep. yttre (balkong-fasad) | 0 | 2 451 358 |
| | El | 25 853 | 24 607 |
| | Fjärrvärme | 167 126 | 161 128 |
| | Vatten | -26 261 | 51 200 |
| | Sopor | 22 798 | 18 988 |
| | Fastighetsförsäkring | 25 568 | 23 693 |
| | Kabeltv/bredband | 273 900 | 39 956 |
| | Förvaltning | 86 673 | 85 408 |
| | Fastighetsskatt | 47 470 | 46 689 |
| | Revisionsarvode | 20 831 | 23 820 |
| | Övrigt | 140 965 | 41 642 |
| | | <u>970 966</u> | <u>3 224 126</u> |

ke
EA
AR

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Upplysningar till balansräkningen

| Not 3 | Byggnader och mark | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------|-----------------------------|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 34 503 036 | 34 503 036 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 34 503 036 | 34 503 036 |
| | Ingående avskrivningar | -898 342 | -547 657 |
| | Årets avskrivningar | -350 685 | -350 685 |
| | Utgående avskrivningar | -1 249 027 | -898 342 |
| | Redovisat värde | 33 254 009 | 33 604 694 |

Taxeringsvärden

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Mark | 11 712 000 | 11 712 000 |
| Byggnader | 10 706 000 | 10 706 000 |

| Not 4 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 175 038 | 175 038 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 175 038 | 175 038 |
| | Ingående avskrivningar | -56 888 | -39 384 |
| | Årets avskrivningar | -17 504 | -17 504 |
| | Utgående avskrivningar | -74 392 | -56 888 |
| | Redovisat värde | 100 646 | 118 150 |

| Not 5 | Eget kapital | Medlems insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|-------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|
| | Belopp vid årets ingång | 23 689 470 | 557 532 | 0 | -4 546 347 |
| | Förändring under året | 1 544 826 | 3 205 174 | | |
| | Reservering till yttre fond | | | 52 000 | -52 000 |
| | Årets resultat | | | | -403 092 |
| | Belopp vid årets utgång | 25 234 296 | 3 762 706 | 52 000 | -5 001 439 |

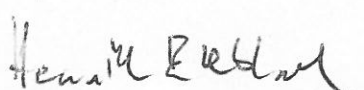
He
EA
AK

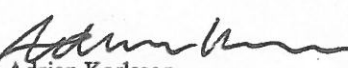
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 6 | Fastighetslån | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------|---------------|-----------------|------------------|------------------|
| | Lån | Tid och villkor | | |
| | SBAB | 20160428:0,98% | 4 899 403 | 4 923 850 |
| | SBAB | 20160314:0,88% | 4 986 534 | 5 000 000 |
| | SBAB | 20160310:0,86% | 4 431 457 | 4 451 779 |
| | | | <hr/> 14 317 394 | <hr/> 14 375 629 |

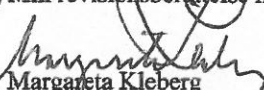
Solna 2016-04-28


Emelie Arenius


Henrik Ekblad


Adrian Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kastanjen i Solna Stad

769615-3365

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen i Solna Stad för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

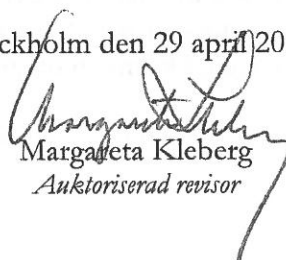
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B