

Styrelsen
för

Brf Kastanjen i Solna Stad
Org nr 769615-3365

får härmed avge

Årsredovisning

avseende räkenskapsåret
1 januari - 31 december 2017

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
- noter	6
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får omfatta mark som ligger i anslutning till föreningenshus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Solna Stad förvärvades 2006-10-31

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adressen Förrådsgatan 1.

Fastigheten byggdes 1939 och har ett värdeår 1953.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen i bostadsrättsföreningen lämnar härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2017. Föreningen bestod under 2017 av 31 lägenheter samt en lokal, 29 av lägenheterna är bostadsrätter och 2 stycken är hyresrätter.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-08-24.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-10-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i fastighetsägarna.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 272 kvm varav 1 192 utgör lägenhetsyta och 80 kvm lokalyta. Marken ägs av föreningen.

Föreningen har 2 parkeringsplatser

Den ekonomiska förvaltningen utfördes under året av Fasteko AB.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har under året låtit upprätta en underhållsplan. Baserat på identifierade behov har styrelsen påbörjat upphandlingen för att byta ut elstigar och elcentral i huset.

Förutom denna renovering kan styrelsen även notera att underhållsplanen

på längre sikt, identifierat ett behov av hisservice.

Styrelsen kommer dock under kommande år att djupare analysera det långsiktiga

behovet av avgiftshöjningar framöver med anledning av ökande räntor och underhållsbehov.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 36 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7 st. Antal medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34.

Under året har 7 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen med en överlåtelseavgift på fn 1138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 455kr.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 197 520	1 213 000	1 179 057	1 150 305
Årets resultat	28 059	-1 158 125	-403 092	-2 948 967
Soliditet (%)	65	65	62	57

	Medlems- insatser	Upplåtelser- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 234 296	3 762 706	104 000	-6 211 564	-1 158 125	22 889 438
Årets reservering yttre fond			52 000	-52 000		
Resultatdisposition					1 158 125	
Årets resultat					28 059	28 059
Belopp vid årets slut	25 234 296	3 762 706	156 000	-6 263 564	28 059	22 917 497

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 211 564
Reservering till yttre fonden	-52 000
Årets resultat	28 059
Summa	-6 235 505

Disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-6 235 505
Summa	-6 235 505

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 197 520	1 213 000
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-682 176	-1 864 620
Personalkostnader och arvoden		-559	-20 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-368 192	-368 192
		<u>-1 050 927</u>	<u>-2 252 860</u>
		146 593	-1 039 860
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 481	11 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-125 015</u>	<u>-129 630</u>
Summa finansiella poster		-118 534	-118 265
Resultat efter finansiella poster		28 059	-1 158 125
Resultat före skatt		28 059	-1 158 125
Årets resultat		28 059	-1 158 125

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

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 552 637	32 903 323
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	65 634	83 140
		<u>32 618 271</u>	<u>32 986 463</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 618 271</u>	<u>32 986 463</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		213 165	3 485
Övriga fordringar		597	47 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 976	40 101
		<u>275 738</u>	<u>91 178</u>
Kassa och bank		2 279 415	1 948 497
Summa omsättningstillgångar		<u>2 555 153</u>	<u>2 039 675</u>
Summa tillgångar		35 173 424	35 026 138

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

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 997 002	28 997 002
Yttre underhållsfond		156 000	104 000
		<u>29 153 002</u>	<u>29 101 002</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 263 564	-5 053 439
Åretsresultat		28 059	-1 158 125
Summa fritt eget kapital		<u>-6 235 505</u>	<u>-6 211 564</u>
Summa eget kapital		<u>22 917 497</u>	<u>22 889 438</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	11 626 338	11 699 672
		<u>11 626 338</u>	<u>11 699 672</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		176 482	163 395
Skatteskulder		96 056	95 498
Övriga skulder		17 838	2 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 213	175 206
		<u>629 589</u>	<u>437 028</u>
Summa skulder		<u>12 255 927</u>	<u>12 136 700</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>35 173 424</u>	<u>35 026 138</u>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

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		14 500 000	14 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga X

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

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindreföretag (K2).

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Personal

Föreningen har inte haft några anställda

Noter till resultaträkningen	2017-12-31	2016-12-31
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter	868 463	868 463
Hyresintäkter lokal	133 903	128 753
Hyresintäkter bostäder	98 777	95 275
Hyror P-plats	8 400	8 398
Kabeltv-bredband	87 890	87 629
Övrigt	86	24 482
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 197 519	1 213 000

Not 3 Övriga externa kostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	27 749	28 035
Lås och säkerhet	574	180
Tvättstuga	6 530	51 256
Snöröjning	33 319	-
Reparationer och underhåll fastighet	217 859	106 401
EL	26 599	14 913
Fjärrvärme	171 778	108 928
Vatten	30 243	18 594
Sophämtning	21 385	16 751
Fastighetsförsäkring	27 786	6 571
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	48 028	979
Ekonomiskförvaltning	36 563	-
Summa övriga externa kostnader	611 850	352 608

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

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	34 503 036	34 503 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 503 036	34 503 036
Ingående avskrivningar	-1 599 713	-1 249 027
Årets avskrivningar	-350 868	-350 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 950 581	-1 599 713
Redovisat värde	32 552 455	32 903 323
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 642 000	11 642 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 630 000	11 630 000
Summa taxeringsvärde	23 272 000	23 272 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	175 038	175 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 038	175 038
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-91 898	-74 392
Årets avskrivningar enligt plan	-17 506	-17 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 404	-91 898
Utgående redovisat värde	65 634	83 140

Brf Kastanjen i Solna Stad

Org.nr. 769615-3365

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta i %	Bindningstid	Belopp
SBAB	1,01	2022-04-25	2 322 936
SBAB	1,18	2022-04-25	4 967 282
SBAB	1,15	2019-12-20	4 409 454
Summa skulder till kreditinstitut			11 699 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 810 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå 6 650 000

Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har under början av 2018 bundit föreningens lån för att ha bättre kontroll över räntekostnadsutvecklingen.

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



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

Underskrifter 2018-05-23



Emilia Reiding
Ordförande



Oscar Jansson
Styrelseledamot



Adrian Karlsson
Styrelseledamot



Emelie Arenius
Styrelseledamot



Alicia Hansson
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har ~~avgivits~~ 2018-05-24



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Solna Stad
Org.nr. 769615-3365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Solna Stad för år 2017.

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 2017 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Kastanjen i Solna Stad för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

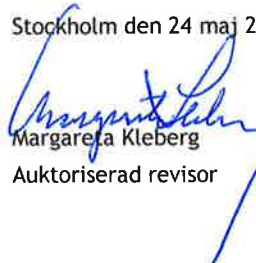
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 24 maj 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor