

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kastanjen i Solna Stad

Org.nr. 769615-3365

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

OH
AK
R
K

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Arsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen i bostadsrättsföreningen lämnar härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2016.

Föreningen bestod under 2016 av 31 lägenheter samt en lokal, 29 av lägenheterna är bostadsrätter och två stycken är hyresrätter. Under 2015 omvandlades två hyresrätter till bostadsrätter, intäkterna för bostadsrätterna har dels använts för amortering av föreningens lån (2 550 tkr) och dels använts för att finansiera omläggning av byggnadens tak.

Den ekonomiska förvaltningen utfördes under året av Nordstaden AB, men kommer från 1 januari 2017 utföras av Fasteko AB. Byte av förvaltare innebär en kostnadsbesparing för föreningen.

Den 1 januari 2016 genomfördes en planerad hyreshöjning för föreningens medlemmar. Höjning genomfördes för att täcka ökade driftkostnader och har varit planerad sedan tidigare.

Under 2016 har följande renoveringar genomförts:

- Nytt tak har installerats av A W Jonaeson Bleck och Plåtslageri AB för en kostnad om 767 tkr.
- Fasadarbete har slutförts av Morneon och en slutfaktura om 96 tkr har betalats.
- Nya portar har installerats på fram och baksida av Team Guardab i Sverige AB mot en kostnad om 146 tkr.

Under 2016 har föreningen sett över avtalet med Bredbandsbolaget och har tecknat nytt avtal som innebär högre hastighet till samma kostnad som tidigare.

Vidare har föreningen tecknat avtal för regelbunden städning av trapphuset.

Kommande arbeten

Inga större arbeten är planerade under överskådlig framtid.

Avgiftshöjningar

Föreningen har under 2016 minskat sina fasta kostnader, samtidigt som inga större renoveringar är planerade. Styrelsen bedömer därmed att inga avgiftshöjningar är nödvändiga om en överskådlig framtid. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Företagets säte är Stockholms län, Solna kommun.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 213 000	1 179 057	1 150 305	1 165 887
Resultat efter finansiella poster	-1 158 125	-403 092	-2 948 967	-277 620
Soliditet (%)	65,34	61,78	56,56	60,50

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- Avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 234 296	3 762 706	52 000	-5 001 439
Årest reservering yttre fonden			52 000	-52 000
Årets resultat				-1 158 125
Belopp vid årets utgång	25 234 296	3 762 706	104 000	-6 211 564

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 001 439
Reservering till yttre fonden	-52 000
Årets resultat	-1 158 125
	-6 211 564

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-6 211 564
	-6 211 564

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

AH

AK

A

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 213 000	1 179 057
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 213 000</u>	<u>1 179 057</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 864 620	-970 966
Personalkostnader		-20 048	-57 720
Avskrivningar	4,5	-368 192	-368 189
Summa rörelsekostnader		<u>-2 252 860</u>	<u>-1 396 875</u>
Rörelseresultat		-1 039 860	-217 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 365	10 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 630	-195 559
Summa finansiella poster		<u>-118 265</u>	<u>-185 274</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 158 125	-403 092
Resultat före skatt		-1 158 125	-403 092
Årets resultat		<u>-1 158 125</u>	<u>-403 092</u>

6/16
AC
A

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	4	32 903 323	33 254 009
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	83 140	100 646
Summa materiella anläggningstillgångar		32 986 463	33 354 655

Summa anläggningstillgångar

32 986 463 33 354 655

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 485	0
Övriga fordringar		47 592	7 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 101	52 880
Summa kortfristiga fordringar		91 178	60 614

Kassa och bank

Kassa och bank		1 948 497	5 504 325
Summa kassa och bank		1 948 497	5 504 325

Summa omsättningstillgångar

2 039 675 5 564 939

SUMMA TILLGÅNGAR

35 026 138 38 919 594

AH
AK
ER
A

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

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 997 002

28 997 002

Fond för yttre underhåll

104 000

52 000

Summa bundet eget kapital

29 101 002

29 049 002

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 053 439

-4 598 347

Årets resultat

-1 158 125

-403 092

Summa fritt eget kapital

-6 211 564

-5 001 439

Summa eget kapital

22 889 438

24 047 563

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

11 699 672

14 317 394

Summa långfristiga skulder

11 699 672

14 317 394

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

163 395

258 853

Skatteskulder

95 498

94 159

Övriga skulder

2 929

6 609

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

175 206

195 016

Summa kortfristiga skulder

437 028

554 637

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 026 138

38 919 594

ΔH Au ER
A

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 mindre företag. (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.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	95 275	125 049
Hysesintäkter lokal	128 753	123 804
Årsavgift, bostad	868 463	816 725
Hyror p-plats	8 398	8 027
Kabeltv-bredband	87 629	80 821
Övrigt	24 482	24 631
	<u>1 213 000</u>	<u>1 179 057</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Rep- och underhåll	69 623	186 043
El	25 456	25 853
Fjärrvärme	179 149	167 126
Vatten	36 758	-26 261
Sopor	22 374	22 798
Fastighetsförsäkring	26 664	25 568
Kabeltv-bredband	91 352	273 900
Förvaltning	86 732	86 673
Fastighetskatt	48 028	47 470
Revisionsarvode	18 439	20 831
Övrigt	42 203	140 965
Underhåll tak och entredörr	1 217 842	0
	<u>1 864 620</u>	<u>970 966</u>

OK AMO
AF

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 503 036	34 503 036
	Utgående anskaffningsvärden	34 503 036	34 503 036
	Ingående avskrivningar	-1 249 027	-898 342
	Årets avskrivningar	-350 686	-350 685
	Utgående avskrivningar	-1 599 713	-1 249 027
	Redovisat värde	32 903 323	33 254 009
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	11 630 000	11 712 000
	Byggnader	11 642 000	10 706 000
		23 272 000	22 418 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	175 038	175 038
	Utgående anskaffningsvärden	175 038	175 038
	Ingående avskrivningar	-74 392	-56 888
	Årets avskrivningar	-17 506	-17 504
	Utgående avskrivningar	-91 898	-74 392
	Redovisat värde	83 140	100 646
Not 6	Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	Lån		
	SBAB	Tid och villkor	
	SBAB	20170428, 1,01%	4 899 403
	SBAB	20170314, 1,18%	4 986 534
	SBAB	20170310, 1,15%	4 431 457
		11 699 672	14 317 394

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		X

DE AK OB
A

Brf Kastanjen i Solna Stad


Org.nr. 769615-3365

NOTER

Solna 4/4 2017



Andreas Flodemark



Alicia Hansson



Adrian Karlsson



Emilia Reiding

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Kastanjen i Solna Stad
org.nr 769615-3365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen i Solna Stad för år 2016.

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 2016 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 revisionssed 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:

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

- 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 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 Brf Kastanjen i Solna Stad för år 2016 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 revideringssed 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. X

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 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 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 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.

Stockholm 6 april 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor