



Årsredovisning
för
Brf Kastanjen i Solna Stad

769615-3365

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kastanjen i Solna Stad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningsverksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter undernyttjanderätt 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.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen i bostadsrättsföreningen lämnar härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2018. Föreningen bestod under 2018 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.

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 i Stockholm AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser

Styrelsen har under året anlitat Lennart Söderbergs Elektriska AB för att byta ut elstigar och elcentral i huset. Entreprenören har även bytt ut all belysning i gemensamma utrymmen (med undantag av trapphuset) och dragit om gamla elledningar på vinden. Vidare har styrelsen genomfört spolning av stammarna under november månad 2018. Styrelsen vill dock lyfta fram att underhållsplanen, på längre sikt, identifierat ett behov av hisservice och förnyad spolning av stammar om fem år.

Medlemsaktiviteter eller aktiviteter för medlemmarnas nytta

Styrelsen har hållit två städdagar, den 24 april för våren och den 27 oktober för hösten. Uppslutningen vid dessa har varit begränsat. Styrelsen har även inrett den takterrass föreningen har med tillgång från vinden. Styrelsen har ombesöjt att rensa föreningens cykelförråd och transporterat bort oanvända cyklar. X

Styrelsens arbete

Styrelsen har i stor utsträckning under året arbetat med att förbättra information gentemot medlemmar genom att upprätta en ny webbplats (www.brf-kastanjen.se) och lämnat flertalet informationskrifter till medlemmarna. Genom webbplatsen har en stor del av de tidigare mäklarfrågorna kunnat undvikas. Styrelsen har även gjort ett stort arbete med att dokumentera arbetsrutiner för styrelsearbetet som inte tidigare funnits i syfte att underlätta för nya styrelseledamöter att sätta sig in i hanteringen av ärenden. Samtlig styrelsedokumentation har även digitaliserats och organiserats till gagn för framtida styrelser. Styrelsen har även under året upprättat dokument för systematiskt brandsskyddsarbete vilket tidigare saknats. Brandskyddet i föreningen har även stärkts genom att utrymningsskyltar fäst på gemensamma ytor, brandsläckare har inköpts och information om brandsskyddsarbete lämnats till samtliga boenden.

Inga avgiftshöjningar är planerade under kommande år. Styrelsen kommer dock under kommande år att fortsätta bevaka huruvida det finns ett behov av avgiftshöjningar framöver med anledning av ökande räntor och framtida 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 5st överlåtelse skett och 0 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 225	1 198	1 213	1 179
Resultat efter finansiella poster	-771	28	-1 159	-403
Soliditet (%)	64,3	65,2	65,3	62,0

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 234 296	3 762 706	156 000	-6 235 505	28 059	22 917 497
Årets reservering yttre fond			52 000	- 52 000		
Resultatdisposition					- 28 059	
Årets resultat					-770 766	-770 766
Belopp vid årets slut	25 234 296	3 762 706	208 000	-6 287 505	-770 766	22 146 731

Förändring av eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 287 506
årets förlust	-770 766
	-7 058 272

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	52 000
i ny räkning överföres	-7 110 272
	-7 058 272

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 224 954	1 197 519
Summa rörelseintäkter		1 224 954	1 197 519
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	2	-1 239 958	-611 850
Övriga externa kostnader		-157 181	-70 325
Personalkostnader och arvoden	3	-118 666	-559
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 192	-368 192
Summa rörelsekostnader		-1 883 997	-1 050 926
Rörelseresultat		-659 043	146 593
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 937	6 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 660	-125 015
Summa finansiella poster		-111 723	-118 534
Resultat efter finansiella poster		-770 766	28 059
Resultat före skatt		-770 766	28 059
Årets resultat		-770 766	28 059

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	32 201 951	32 552 637
Inventarier, verktyg och installationer	5	48 128	65 634
Summa materiella anläggningstillgångar		32 250 079	32 618 271

Summa anläggningstillgångar 32 250 079 32 618 271

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		229 200	213 165
Övriga fordringar		718	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 507	61 976
Summa kortfristiga fordringar		283 425	275 738

Kassa och bank

Kassa och bank		1 886 895	2 279 416
Summa kassa och bank		1 886 895	2 279 416
Summa omsättningstillgångar		2 170 320	2 555 154

SUMMA TILLGÅNGAR 34 420 399 35 173 425

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 997 002

28 997 002

Fond för yttre underhåll

208 000

156 000

Summa bundet eget kapital

29 205 002

29 153 002

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 287 506

-6 263 564

Årets resultat

-770 766

28 059

Summa fritt eget kapital

-7 058 272

-6 235 505

Summa eget kapital

22 146 730

22 917 497

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

11 621 971

11 626 338

Summa långfristiga skulder

11 621 971

11 626 338

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

29 830

176 482

Skatteskulder

99 652

96 056

Övriga skulder

20 040

17 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

502 176

339 213

Summa kortfristiga skulder

651 698

629 590

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 420 399

35 173 425 X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnad	100
Verktyg och installationer	10

Not 2 Drift och underhåll

	2018	2017
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 234	27 749
Lås och säkerhet	1 500	574
Tvättstuga	1 116	6 530
Snöröjning	27 000	33 319
Reparationer och underhåll fastighet	830 933	217 859
El	24 049	26 599
Fjärrvärme	171 703	171 778
Vatten	35 148	30 243
Sophämtning	25 709	21 385
Fastighetsförsäkring	28 878	27 786
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	51 624	48 028
Ekonomiskförvaltning	38 063	36 563
	1 239 957	648 413

I reparation och underhåll av fastigheten så ingår 679 003 kr som avser byte av elstigar.

Not 3 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda.

X

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 503 036	34 503 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 503 036	34 503 036
Ingående avskrivningar	-1 950 581	-1 599 713
Årets avskrivningar	-350 686	-350 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 301 267	-1 950 581
Utgående redovisat värde	32 201 769	32 552 455
Taxeringsvärden byggnader	11 642 000	11 642 000
Taxeringsvärden mark	11 630 000	11 630 000
	23 272 000	23 272 000
Bokfört värde byggnader	23 874 432	23 874 432
Bokfört värde mark	10 628 604	10 628 604
	34 503 036	34 503 036

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 038	175 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 038	175 038
Ingående avskrivningar	-109 404	-91 898
Årets avskrivningar	-17 506	-17 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 910	-109 404
Utgående redovisat värde	48 128	65 634

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut		
SBAB	0	2 322 936
SBAB	0	4 967 282
SBAB	0	4 409 454
Handelsbanken	11 621 971	
	11 621 971	11 699 672
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 621 971	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå	11 621 971	

Solna den 13 mars 2019



Oscar Jansson
Ordförande



Henrik Ekblad
Ledamot



Fabian Witkokowski
Ledamot



Johanna Borgström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *26 mars 2019*



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2018.

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 2018 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 misstag.

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 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 Kastanjen i Solna Stad för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 26 mars 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor