

# Årsredovisning

**BRF KASTELLG 13**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 769604-2360**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KASTELLG 13 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 5:4 i Göteborg kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 22 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adress är Kastellgatan 13 i Göteborg.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
10	6	1	5

Total tomtarea:	524 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	1 324 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	108 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	35 313 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 848 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter  
(standardförbättringar).**

	<b>År</b>
Målning av trapphus	2008
Nytt plåttak	2011
Två nya vindslägenheter	2011
Hiss	2011
Renovering av gatufasad	2011
Renovering av befintliga balkonger	2011
Nybyggnation av 12 balkonger	2011
Kompletteringsmålning av trapphus	2013
Nybyggnation av 3 balkonger	2013

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Fönsterbyte	2030
Badrum och stammar	2045
Takrenovering	2050

**Årets resultat** är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på sänkta avgifter. Trots detta är resultatet för året bra.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 438% till 550%.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 389 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

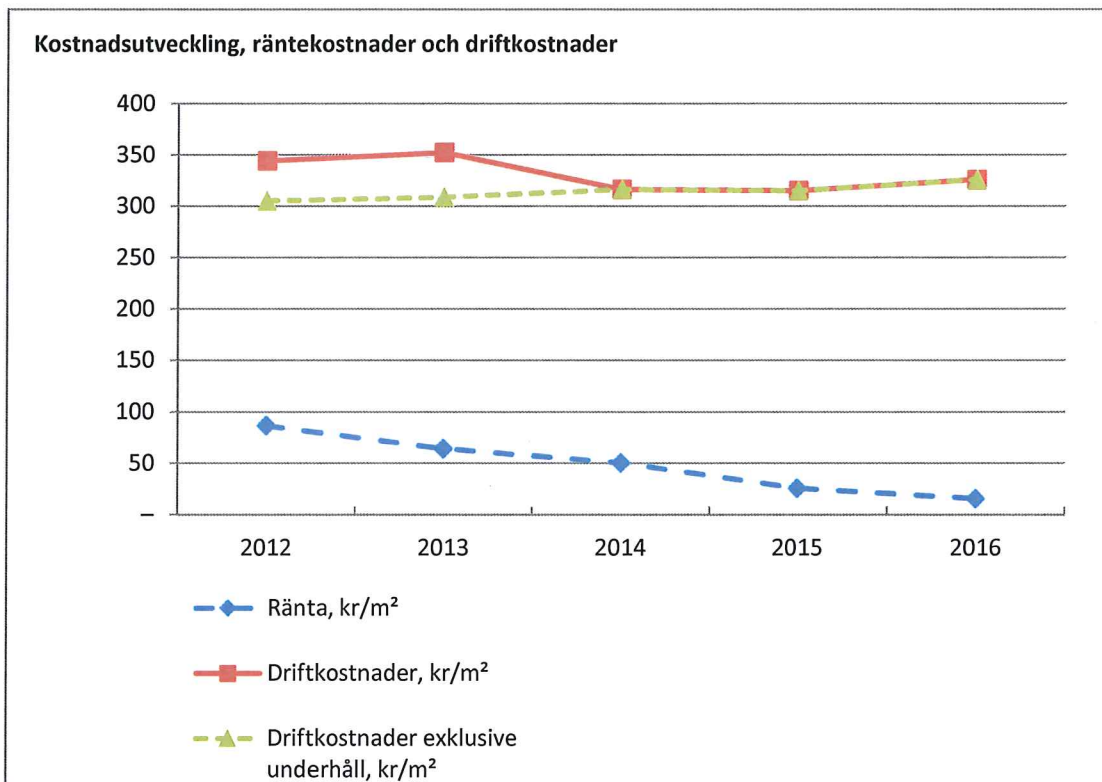
Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	880	941	934	916	934
Resultat efter finansiella poster	156	178	137	81	49
Årets resultat	156	178	137	81	49
Resultat exklusive avskrivningar	389	412	373	270	234
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	290	313	274	171	135
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	69	69	69	69	69
Balansomslutning	22 447	22 311	22 521	22 674	22 243
Soliditet	86%	86%	84%	81%	83%
Likviditet	550%	438%	442%	89%	232%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	496	541	541	541	541
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	326	315	316	352	344
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	326	315	316	309	305
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	16	26	50	64	87
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	725	656	587	517	492
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 052	2 092	2 363	2 560	2 583

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

*gr*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 806 415	5 929 900	10 367 488	938 977	- 47 641	177 654
Disposition enl. årsstämmobeslut					177 654	- 177 654
Reservering underhållsfond				99 000	- 99 000	
Årets resultat						156 350
Vid årets slut	1 806 415	5 929 900	10 367 488	1 037 977	31 013	156 350

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	130 013
Årets resultat före fondförändring	156 350
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-99 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>187 363</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	187 363
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	880 498	940 541
Övriga rörelseintäkter	3	73 778	33 325
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>954 276</u>	<u>973 866</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 466 880	- 451 514
Övriga externa kostnader	5	- 57 730	- 57 569
Personalkostnader	6	- 20 274	- 17 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 232 610	- 234 796
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>- 777 494</u>	<u>- 761 090</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176 782</b>	<b>212 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 935	1 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 22 367	- 36 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 20 432</u>	<u>- 35 122</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>156 350</b>	<b>177 654</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>156 350</b></u>	<u><b>177 654</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	21 285 503	21 518 113
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 285 503</b>	<b>21 518 113</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 285 503</b>	<b>21 518 113</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		178	178
Övriga fordringar	11	9 894	4 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 978	53 213
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 050</b>	<b>57 407</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	450 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>450 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 097 461	285 426
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 097 461</b>	<b>285 426</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 161 511</b>	<b>792 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 447 014</b>	<b>22 310 946</b>

gn

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 103 803	18 103 803
Underhållsfond		1 037 977	938 977
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 141 780</b>	<b>19 042 780</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		31 013	- 47 641
Årets resultat		156 350	177 654
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>187 363</b>	<b>130 013</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 329 143</b>	<b>19 172 793</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 906 573	2 957 219
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 906 573</b>	<b>2 957 219</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	32 312	38 423
Leverantörskulder		20 370	29 435
Övriga skulder		36 300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	122 316	113 076
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>211 298</b>	<b>180 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 447 014</b>	<b>22 310 946</b>

gr

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

gf

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

**Not 2 Nettoomsättning**

Årsavgifter, bostäder	656 650	716 867
Hyror, bostäder	78 648	78 474
Hyror, lokaler	145 200	145 200
	<u>880 498</u>	<u>940 541</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

Kabel-tv-avgifter	24 552	24 552
IT-avgifter	40 656	–
Balkonginglasning	8 400	8 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 10	13
Inkassointäkter	180	360
	<u>73 778</u>	<u>33 325</u>

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	3 015	35 195
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 026	35 826
Vägavgifter, arrende	57 996	72 996
Försäkringspremier	8 908	8 490
Kabel- och digital-TV	67 517	26 264
Systematiskt brandskyddsarbete	2 863	1 326
Städning gemensamma utrymmen	34 960	33 471
Sotning	–	6 626
Obligatoriska besiktningar	15 250	14 821
Förbrukningsmateriel	- 6 355	8 266
Vatten	44 988	21 248
El	13 097	15 448
Uppvärmning	185 857	167 381
Sophantering och återvinning	1 758	4 157
	<u>466 880</u>	<u>451 514</u>

*gn*

2016-12-31      2015-12-31

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode för teknisk förvaltning	8 800	–
Förvaltningsarvode	40 456	39 399
Juridiska kostnader	225	450
Arvode, yrkesrevisorer	1 338	4 135
Möteskostnader	1 202	–
Övriga förvaltningskostnader	–	72
Kontorsmateriel	1 644	–
Telefon och porto	2 615	2 394
Konsultarvoden	–	9 900
Bankkostnader	320	319
Övriga externa kostnader	1 130	900
	<u>57 730</u>	<u>57 569</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	16 000	13 500
Summa	<u>16 000</u>	<u>13 500</u>
Sociala kostnader	4 274	3 711
	<u>20 274</u>	<u>17 211</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	69 322	69 322
Tillkommande utgifter	163 288	163 288
Maskiner	–	2 186
	<u>232 610</u>	<u>234 796</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	341	1 485
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	145
Övriga ränteintäkter	1 587	43
	<u>1 935</u>	<u>1 673</u>

*gr*

2016-12-31      2015-12-31

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 610 918	7 610 918
Mark	4 157 800	4 157 800
Tillkommande utgifter	11 447 333	11 447 333
	<u>23 216 051</u>	<u>23 216 051</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>23 216 051</u>	<u>23 216 051</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 470 800	- 401 478
Tillkommande utgifter	-1 227 138	-1 063 850
	<u>-1 697 938</u>	<u>-1 465 328</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 69 322	- 69 322
Årets avskrivning tillkommande utgifter		
	- 163 288	- 163 288
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 930 548</u>	<u>-1 697 938</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>21 285 503</u>	<u>21 518 113</u>
Varav		
Byggnader	7 070 796	7 140 118
Mark	4 157 800	4 157 800
Tillkommande utgifter	10 056 907	10 220 195
Taxeringsvärden		
bostäder	34 400 000	24 000 000
lokaler	913 000	848 000
Totalt taxeringsvärde	<u>35 313 000</u>	<u>24 848 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>13 001 000</i>	<i>12 001 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	21 875	21 875
Summa anskaffningsvärden	<u>21 875</u>	<u>21 875</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 21 875	- 21 875
Maskiner	-	2 186
	<u>- 21 875</u>	<u>- 19 689</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	-	- 2 186
	<u>-</u>	<u>- 2 186</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 21 875</u>	<u>- 21 875</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	-	-

*g*

2016-12-31      2015-12-31

**Not 11 Övriga fordringar**

Skattefordringar	9 304	3 466
Skattekonto	590	550
	<u>9 894</u>	<u>4 016</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	68
Förutbetalda försäkringspremier	9 621	8 908
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 836	6 716
Övrigt	37 521	37 521
	<u>53 978</u>	<u>53 213</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	450 000
	<u>–</u>	<u>450 000</u>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	2 938 885	2 995 642
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 32 312	- 38 423
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2 906 573</u>	<u>2 957 219</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,64%	2017-02-28	243 890		24 445	219 445
NORDEA HYPOTEK AB	0,64%	2017-02-28	2 751 752		32 312	2 719 440
			<b>2 995 642</b>		<b>56 757</b>	<b>2 938 885</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	3 360	4 474
Upplupna elkostnader	–	1 267
Upplupna vattenavgifter	6 673	5 440
Upplupna värmekostnader	23 984	21 749
Upplupna revisionsarvoden	5 073	8 660
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 226	71 486
	<u>122 316</u>	<u>113 076</u>

**Ställda säkerheter**

*Ställda säkerheter*


Fastighetsinteckning	10 557 000	10 557 000
Summa ställda panter	<u>10 557 000</u>	<u>10 557 000</u>



2016-12-31

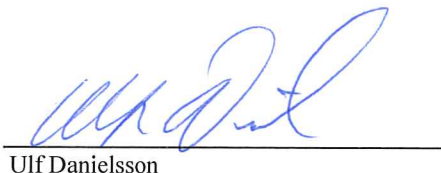
2015-12-31

Göteborg 2017-05-08



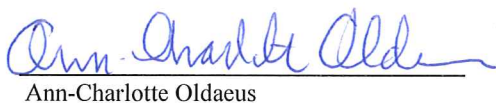
---

Christian Kallerdahl



---

Ulf Danielsson



---

Ann-Charlotte Oldaeus



---

Tomas Lundmark



---

Daniel Torres

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-14



---

Revisionsbyrå Deloitte AB  
Auktoriserad revisor  
Sara Andersson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastellgatan 13  
organisationsnummer 769604-2360

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastellgatan 13 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

su

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastellgatan 13 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

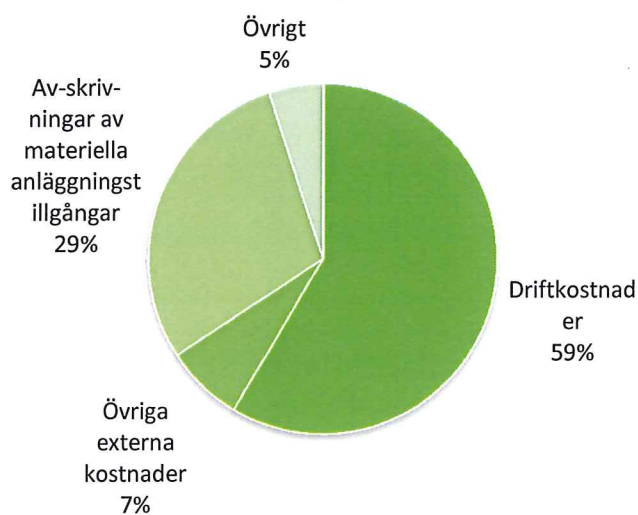
Östersund den 14 maj 2017

Deloitte AB

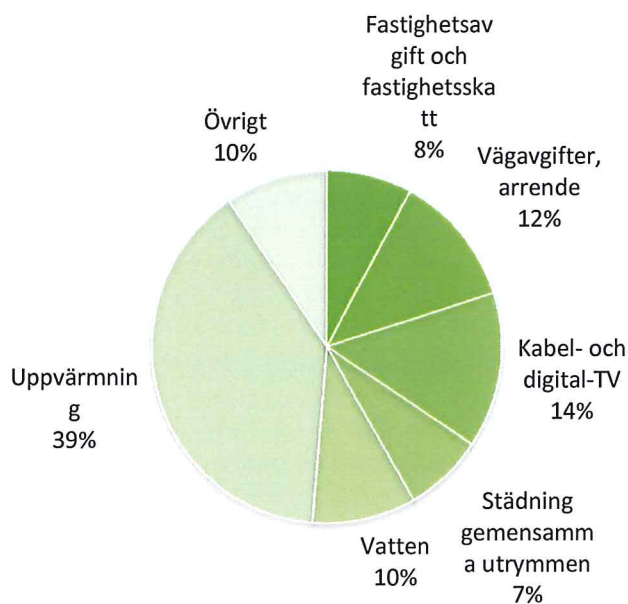
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	466 880	451 514
Övriga externa kostnader	57 730	57 569
Personalkostnader	20 274	17 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	232 610	234 796
Finansiella poster	20 432	35 122
<b>Summa kostnader</b>	<b>797 926</b>	<b>796 212</b>



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	3 015	35 195
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 026	35 826
Vägavgifter, arrende	57 996	72 996
Försäkringspremier	8 908	8 490
Kabel- och digital-TV	67 517	26 264
Systematiskt brandskyddsarbete	2 863	1 326
Städning gemensamma utrymmen	34 960	33 471
Sotning	0	6 626
Obligatoriska besiktningar	15 250	14 821
Förbrukningsmateriel	- 6 355	8 266
Vatten	44 988	21 248
El	13 097	15 448
Uppvärmning	185 857	167 381
Sophantering och återvinning	1 758	4 157
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>466 880</b>	<b>451 514</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	<b>1382</b>	<b>1382</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	2	25
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27	26
Vägavgifter, arrende	42	53
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	49	19
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
Städning gemensamma utrymmen	25	24
Sotning	0	5
Obligatoriska besikningar	11	11
Förbrukningsmateriel	-5	6
Vatten	33	15
El	9	11
Uppvärmning	135	121
Sophantering och återvinning	1	3
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>338</b>	<b>327</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Vårdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

## BRF KASTELLG 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KASTELLG 13 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)