

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kastellanen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Oscar Marcus Länsberg	Ordförande
Magnus Bo Johan Eldelind	Ledamot
Jesper Emanuel Hallernäs	Ledamot
Christina Gerd Heimer	Ledamot
Björn Oskar Henrik Holmgren	Ledamot

Åsa Helena Hagborg	Suppleant
Gustaf Birger Levander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Per Östholm	Ordinarie Extern	BDO Revision
Johan von Boisman	Ordinarie Intern	
Klas Lundgren	Suppleant Intern	

J.B.  
P: 

### Valberedning

Jan Eliasson  
Tomas Elmeklo  
Ulf Heimer

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsägen 6:1	1985	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

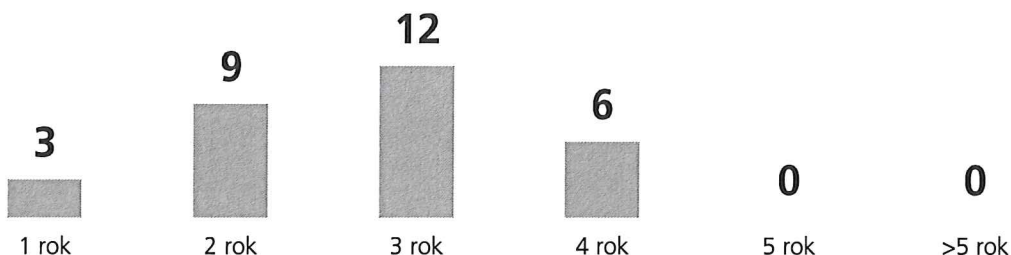
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 418 m<sup>2</sup>, varav 2 879 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 539 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	223 m <sup>2</sup>	2019-04-30
Kontor	143 m <sup>2</sup>	2017-06-30
Restaurang	84 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

JAB  
1

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av Hiss	2017	Installation av ny hissmaskindörr
Renovering av tak	2016	Omläggning och målning av tak på den del av fastigheten som ligger på Kastellgatan
Renovering av fönster mot gården	2016	Ommålning
Renovering av fönster mot gården	2015	Omkitting
Renovering av fasad	2015	Renovering av trädetaljer och dörrar gatuplan
Renovering av gångpassage	2014	Isolering och renovering av tak i gångpassage mellan Risåsgatan och innergård
Byte av fönster mot gatan	2013 - 2014	Nya fönster i gammal stil med bättre ljudisolering
Renovering av fasad	2013 - 2014	Reparation av puts/tegel och målning av fasaden mot gatan
Renovering av Hiss	2013	Utbyte av hissmotor och styrning
Nya balkonger	2013 - 2014	6 nya balkonger monterade mot Kastellgatan och Risåsgatan samt 2 nya balkonger monterade mot gården
Renovering av hyresrätt	2012	Uppfräschning av lägenhet nr2 (målning, kök mm) inför försäljning
Ventilation i lokal	2012	Uppdatering och nymontering av ventilation i kontorslokal
Renovering av hyresrätt	2011	Nytt Badrum i lägenhet nr2 (hyreslägenhet)
Renovering av Hiss	2010	Renovering av hisskorg
Renovering av gård	2009 - 2010	Gården helt omgjord och nytt hus för sophantering
Nytt portkods-system	2009	Nytt portkods-system och tvättstugebokning med kodbrickor (tags)
Omläggning av tak	2007	Halva taket omlagt, resten målat
Nya balkonger	2007 - 2008	6 nya balkonger monterade mot gården
Renovering av trapphus	2007 - 2008	Marmormålning, ny belysning, nya ledstänger
Byte av lägenhetsdörrar	2007	Säkerhetsdörrar med Ekfaner
Utbyggnad vind	2006 - 2007	Rävind såld och 2 nya vindslägenheter byggda
Grundförstärkning	2003 - 2004	Samtidigt grävdes källaren ur och källarförråd installerades
Omputsning av fasad	1999 - 2000	
Renovering av balkonger	1999 - 2000	Samt montering av 10 nya balkonger
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984	
Nyinstallation hiss	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationskanaler	2018	Renovering av bristfälliga ventilationskanaler samt andra åtgärder som krävs för godkänd OVK

J.B  
M. B.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	ComHem
Teknisk förvaltning	RB Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att öka föreningens amortering till banken från 42 500 kronor per år till 200 000 kronor per år.

Med hänsyn tagen till underhållsplan, befintlig kassa, och framtida kassaflöden bedöms föreningens ekonomiska situation vara stabil.

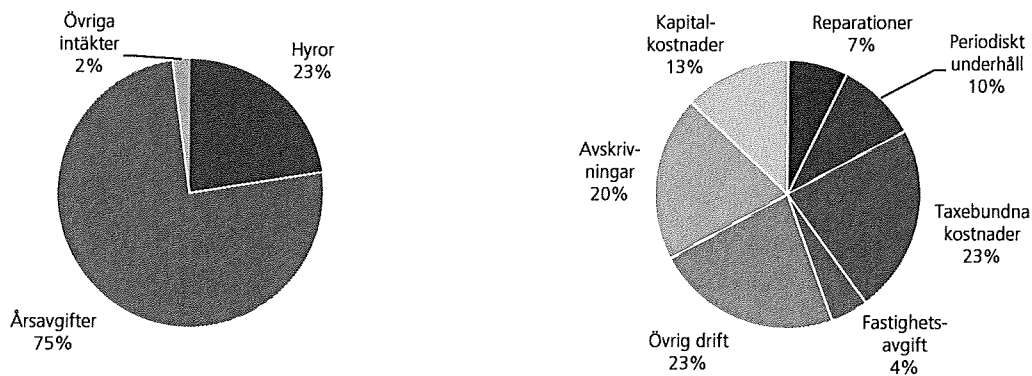
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 195 449</b>	<b>1 734 485</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 146 685	1 969 334
Finansiella intäkter	160	558
Minskning kortfristiga fordringar	37 522	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 953	0
	<b>2 204 320</b>	<b>1 969 892</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 163 716	1 984 129
Finansiella kostnader	226 377	238 664
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	175 669
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 664
Minskning av långfristiga skulder	42 500	42 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 302
	<b>1 432 593</b>	<b>2 508 928</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 967 176</b>	<b>1 195 449</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>771 727</b>	<b>-539 036</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tillsammans med konsulter arbetat fram en underhållsplan som sträcker sig till och med år 2048.

Utredning av problematik med dagvatten som rinner in genom grundmuren har utförts under året. En lösning på problemet har tagits fram och denna beräknas utföras i början av 2018.

Arbete har pågått med kartläggning av brister i ventilationen. Detta arbete fortsätter och beräknas vara färdigställt år 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	562	511	487	468
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	894	863	856	809
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 760	5 775	5 790	5 801
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	8	8	8
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	65	63	55
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	30	29	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	70	80	132
Soliditet (%)	22	21	23	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	410	-593	126	-2 410
Nettoomsättning (tkr)	2 110	1 942	1 863	1 784

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 879 m<sup>2</sup> bostäder och 539 m<sup>2</sup> lokaler.

J.B.  
1/18

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 606 773	0	0	3 606 773
Upplåtelseavgifter	3 000 845	0	0	3 000 845
Kapitaltillskott	1 470 912	0	0	1 470 912
Fond för yttre underhåll	388 390	388 390	-516 761	516 761
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 466 920</b>	<b>388 390</b>	<b>-516 761</b>	<b>8 595 291</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 007 498	-388 390	-76 020	-3 543 088
Årets resultat	410 387	410 387	592 781	-592 781
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 597 111</b>	<b>21 997</b>	<b>516 761</b>	<b>-4 135 869</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 869 809</b>	<b>410 387</b>	<b>0</b>	<b>4 459 422</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	410 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 619 107
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-388 390
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 597 110</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

60 000
<b>-3 537 110</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 109 862	1 941 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 823	27 757
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 146 685</b>	<b>1 969 334</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 034 265	-1 855 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 452	-128 810
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-346 365	-339 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 510 081</b>	<b>-2 324 009</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>636 604</b>	<b>-354 675</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 377	-238 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 217</b>	<b>-238 106</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>410 387</b>	<b>-592 781</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>410 387</b>	<b>-592 781</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	19 776 093	20 103 325
Maskiner och inventarier	Not 8	31 400	50 532
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 807 493</b>	<b>20 153 858</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 807 493</b>	<b>20 153 858</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		240	24 160
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 9	1 968 763	1 210 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 969 003</b>	<b>1 234 799</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 969 003</b>	<b>1 234 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 776 496</b>	<b>21 388 656</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 607 618	6 607 618
Kapitaltillskott		1 470 912	1 470 912
Fond för yttre underhåll	Not 10	388 390	516 761
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 466 920</b>	<b>8 595 291</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 007 498	-3 543 088
Årets resultat		410 387	-592 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 597 111</b>	<b>-4 135 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 869 809</b>	<b>4 459 422</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 383 125	16 583 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 383 125</b>	<b>16 583 125</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	200 000	42 500
Leverantörsskulder		80 409	104 745
Skatteskulder		10 144	7 894
Övriga skulder		48 724	23 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	184 285	167 511
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>523 562</b>	<b>346 109</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 776 496</b>	<b>21 388 656</b>

## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-100 år	20-100 år
Ventilation	30 år	30 år
Fönster	40 år	40 år
Balkonger/terrasser	40-42 år	40-42 år
Tak	40-100 år	40-100 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 618 867	1 471 697
Hyror lokaler momspliktiga	482 100	465 402
Avgift andrahandsuthyrning	8 872	4 428
Öresutjämning	22	50
	<b>2 109 862</b>	<b>1 941 577</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	7 700	0
Övriga intäkter	29 123	27 757
	<b>36 823</b>	<b>27 757</b>

JvB  
1 GK

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 730	47 284
	Fastighetsskötsel beställning	12 485	15 781
	Snöröjning/sandning	1 916	0
	Städning entreprenad	18 801	18 241
	Städning enligt beställning	9 638	0
	Sotning	69 842	0
	Hissbesiktning	5 930	1 271
	Gemensamma utrymmen	1 566	1 501
	Gård	2 305	2 074
	Serviceavtal	18 735	11 478
	Förbrukningsmateriel	1 389	1 446
		<b>190 337</b>	<b>99 076</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	16 273	0
	Brf Lägenheter	0	8 827
	Lokaler	5 179	0
	Gemensamma utrymmen	1 512	0
	Tvättstuga	5 041	6 706
	Källare	3 177	0
	Lås	8 217	1 183
	VVS	53 234	480
	Ventilation	11 772	0
	Elinstallationer	0	186
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 861
	Hiss	5 183	5 695
	Fönster	0	36 583
	Mark/gård/utemiljö	2 409	8 719
	Skador/klotter/skadegörelse	8 495	28 564
	Vattenskada	4 575	0
		<b>125 066</b>	<b>105 804</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	59 383	0
	Hiss	59 875	0
	Tak	0	1 061 630
	Balkonger/altaner	53 330	0
		<b>172 588</b>	<b>1 061 630</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	27 938	28 261
	Värme	209 356	222 736
	Vatten	86 213	102 869
	Sophämtning/renhållning	70 028	85 768
		<b>393 535</b>	<b>439 635</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 904	35 151
	Kabel-TV	37 165	36 764
		<b>74 069</b>	<b>71 915</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 670</b>	<b>77 260</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 034 265</b>	<b>1 855 320</b>

7.13  
1. OK

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	3 157	1 699
	Medlemsinformation	10 656	0
	Tele- och datakommunikation	322	358
	Juridiska åtgärder	8 400	33 614
	Inkassering avgift/hyra	5 865	850
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 460	24 737
	Föreningskostnader	5 130	6 138
	Fritids- och trivselkostnader	7 145	5 900
	Förvaltningsarvode	47 843	46 436
	Administration	2 901	4 328
	Konsultarvode	6 823	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		<b>129 452</b>	<b>128 810</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	177 775	177 775
	Förbättringar	131 800	130 364
	Markanläggning	17 658	17 658
	Inventarier	19 132	14 082
		<b>346 365</b>	<b>339 880</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 666 160	25 528 363
	Nyanskaffningar	0	137 796
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 666 160</b>	<b>25 666 160</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 562 834	-5 237 037
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 233	-325 797
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 890 067</b>	<b>-5 562 834</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 776 093</b>	<b>20 103 325</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 809 000	2 809 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 370 000	35 370 000
	Taxeringsvärde mark	47 552 000	47 552 000
		<b>82 922 000</b>	<b>82 922 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	3 922 000	3 922 000
		<b>82 922 000</b>	<b>82 922 000</b>

JLB  
A

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	285 261	247 388
	Nyanskaffningar	0	37 873
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>285 261</b>	<b>285 261</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-234 729	-220 646
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 132	-14 082
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-253 861</b>	<b>-234 728</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>31 400</b>	<b>50 533</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	1 588	0
	Momsavräkning	0	10 527
	Klientmedel hos SBC	1 967 175	1 195 449
	Fordringar	0	4 663
		<b>1 968 763</b>	<b>1 210 639</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	516 761	267 995
	Reservering enligt stadgar	388 390	248 766
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-516 761	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>388 390</b>	<b>516 761</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,150 %	4 000 000	4 000 000	3 mån rörligt
Handelsbanken	1,180 %	4 133 125	4 175 625	3 mån rörligt
Handelsbanken	0,900 %	2 500 000	2 500 000	3 mån rörligt
Handelsbanken	3,100 %	0	1 000 000	Löst
Handelsbanken	3,100 %	0	800 000	Löst
Handelsbanken	3,100 %	0	400 000	Löst
Handelsbanken	0,950 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,150 %	2 750 000	2 750 000	3 mån rörligt
Handelsbanken	0,950 %	2 200 000	0	2020-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 583 125</b>	<b>16 625 625</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-42 500	
		<b>16 383 125</b>	<b>16 583 125</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 583 125 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 700 000	16 700 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	29 829	38 239
Avgifter och hyror	154 456	129 272
	<b>184 285</b>	<b>167 511</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Problematik med dagvatten som rinner in genom grundmuren har åtgärdats. Vatten rann tidigare från ett av stuprören mot Kastellgatan, vidare genom stenbeläggning på trottoaren och in genom grundmuren. Genom asfaltering av en del av trottoaren leds vattnet nu istället ut till gatan och vidare till kommunens dagvattensystem.

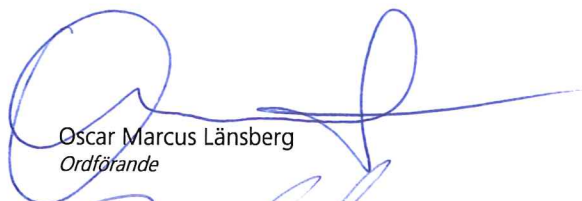
Kartläggning av brister i ventilationen fortsätter.

---

## Styrelsens underskrifter

---

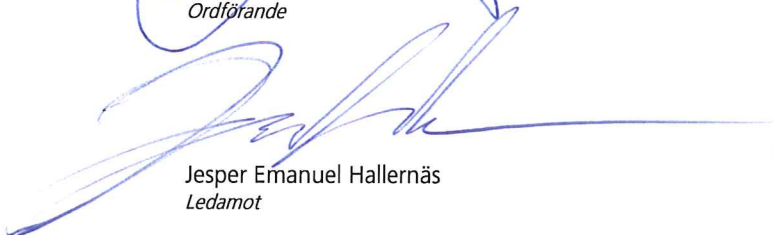
GÖTEBORG den 16 / 4 2018



Oscar Marcus Länsberg  
*Ordförande*



Magnus Bo Johan Eldelind  
*Ledamot*



Jesper Emanuel Hallernäs  
*Ledamot*



Christina Gerd Heimer  
*Ledamot*



Björn Oskar Henrik Holmgren  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2018



Per Östholm  
*Extern revisor*



Johan von Boisman  
*Intern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kastellanen 1  
Org.nr. 716408-7459

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kastellanen 1 för år 2017.

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 2017 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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.

Vi upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

#### Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

JIB

## 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 Kastellanan 1 för år 2017 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. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

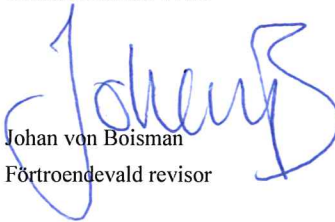
föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar 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.

Göteborg den 30/4 2018



Per Östholm

Godkänd revisor FAR



Johan von Boisman

Förtroendevald revisor