



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Kastellanen 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kastellanen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.
- 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 2016-06-23 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Gustaf Birger Levander	Ordförande
Magnus Bo Johan Eldelind	Ledamot
Björn Oskar Henrik Holmgren	Ledamot
Oscar Marcus Länsberg	Ledamot

Elisabeth Marie Alsnäs	Suppleant
Ann Katja Maria Lopez Lindgren	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Bo Johan Eldelind.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

### Valberedning

Tomas Elmeklo  
Adam Wilson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-09. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 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.

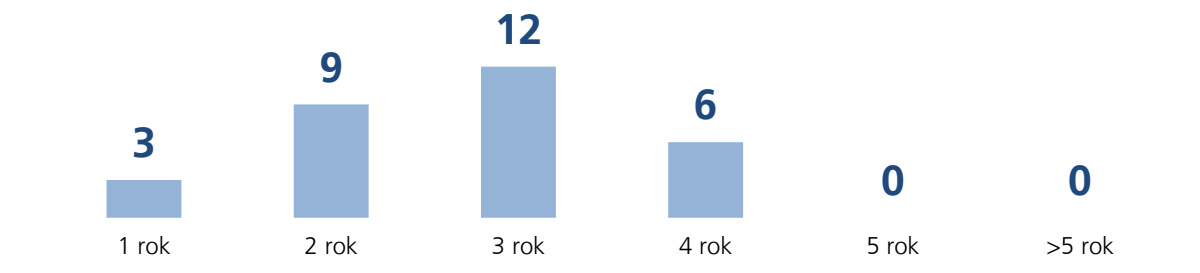
Värdeåret är 1980.

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>	2022-04-30
Kontor	143 m <sup>2</sup>	2025-06-30
Restaurang	84 m <sup>2</sup>	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### 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	2018	Byte hissmotor
Porttelefon	2018	Ny porttelefon
Åtgärd dagvattenläckage	2018	
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	Omkittning
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	Råvind 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	2019-2020	Renovering av bristfälliga ventilationskanaler samt andra åtgärder som krävs för godkänd OVK

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Comhem
Teknisk förvaltning	RB Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Under 2018 ökade årliga amorteringar från 42 500 kr till 200000 kr.

I slutet av 2018 gjordes en extra amortering om 1 000 000 kr.

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

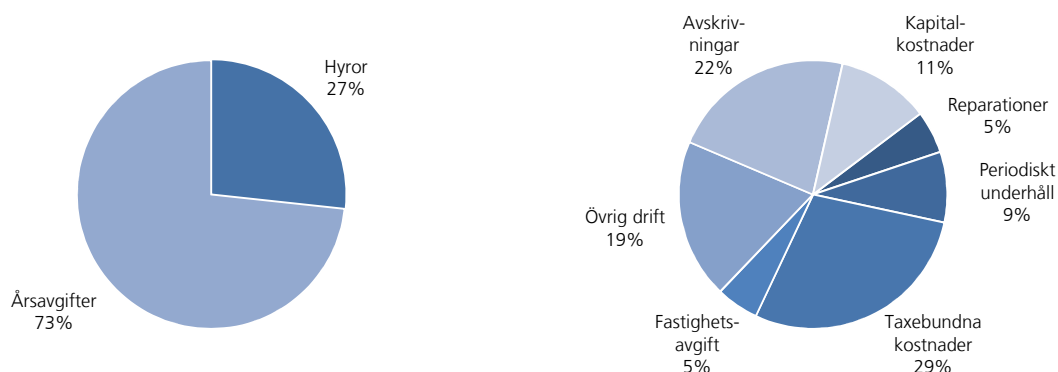
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 967 175</b>	<b>1 195 449</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 976 049	2 146 685
Finansiella intäkter	173	160
Minskning kortfristiga fordringar	0	37 522
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 953
	<b>1 976 222</b>	<b>2 204 320</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 020 307	1 163 716
Finansiella kostnader	171 907	226 377
Ökning av materiella anläggningstillgångar	43 003	0
Ökning av kortfristiga fordringar	671	0
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	42 500
Minskning av kortfristiga skulder	31 660	0
	<b>2 467 547</b>	<b>1 432 593</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 475 850</b>	<b>1 967 175</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-491 325</b>	<b>771 727</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 1 337 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

Inga väsentliga händelser utöver de angivna under teknisk status. Utredning kring OVK och ventilation fortgår.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	506	562	511	487
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	985	894	863	856
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 343	5 760	5 775	5 790
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	8	8	8
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	61	65	63
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	50	66	70	80
Soliditet (%)	25	22	21	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	444	410	-593	126
Nettoomsättning (tkr)	1 940	2 110	1 942	1 863

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

## 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	716 390	388 000	-60 000	388 390
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 794 920</b>	<b>388 000</b>	<b>-60 000</b>	<b>8 466 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 925 111	-388 000	470 387	-4 007 498
Årets resultat	444 141	444 141	-410 387	410 387
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 480 969</b>	<b>56 141</b>	<b>60 000</b>	<b>-3 597 111</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 313 951</b>	<b>444 141</b>	<b>0</b>	<b>4 869 809</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	444 141
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 537 110
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-388 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 480 969</b>

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

131 555
<b>-3 349 414</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 940 273	2 109 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 776	36 823
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 976 049</b>	<b>2 146 685</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-913 818	-1 034 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 488	-129 452
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-339 867	-346 365
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 360 174</b>	<b>-1 510 081</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>615 875</b>	<b>636 604</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 907	-226 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 734</b>	<b>-226 217</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>444 141</b>	<b>410 387</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>444 141</b>	<b>410 387</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	19 448 860	19 776 093
Maskiner	Not 8	41 570	0
Inventarier	Not 9	20 199	31 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 510 629</b>	<b>19 807 493</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 510 629</b>	<b>19 807 493</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		240	240
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	1 478 109	1 968 763
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 478 349</b>	<b>1 969 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 478 349</b>	<b>1 969 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 988 978</b>	<b>21 776 496</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 607 618	6 607 618
Kapitaltillskott		1 470 912	1 470 912
Fond för yttre underhåll	Not 11	716 390	388 390
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 794 920</b>	<b>8 466 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 925 111	-4 007 498
Årets resultat		444 141	410 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 480 969</b>	<b>-3 597 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 313 951</b>	<b>4 869 809</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 183 125	16 383 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 183 125</b>	<b>16 383 125</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	200 000
Leverantörsskulder		53 266	80 409
Skatteskulder		3 610	10 144
Övriga skulder		78 323	48 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	156 703	184 285
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>491 902</b>	<b>523 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 988 978</b>	<b>21 776 496</b>

## Noter

Belopp anges 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	2018	2017
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 år	5-10 år
Maskiner	5 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 456 984	1 618 867
Hyror lokaler momspliktiga	394 998	482 100
Hyror lokaler	135 744	0
Hysesrabatt	-55 667	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 201	8 872
Öresutjämnning	14	22
	<b>1 940 273</b>	<b>2 109 862</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	5 273	7 700
Övriga intäkter	30 503	29 123
	<b>35 776</b>	<b>36 823</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 166	47 730
	Fastighetsskötsel beställning	6 145	12 485
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 820	0
	Snöröjning/sandning	0	1 916
	Städning entreprenad	19 659	18 801
	Städning enligt beställning	0	9 638
	Sotning	0	69 842
	Hissbesiktning	1 389	5 930
	Gemensamma utrymmen	1 710	1 566
	Gård	0	2 305
	Serviceavtal	21 845	18 735
	Förbrukningsmateriel	4 287	1 389
		<b>105 021</b>	<b>190 337</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	16 273
	Lokaler	34 000	5 179
	Gemensamma utrymmen	0	1 512
	Tvättstuga	2 143	5 041
	Källare	0	3 177
	Entré/trapphus	1 272	0
	Lås	0	8 217
	VVS	11 249	53 234
	Värmeanläggning/undercentral	1 853	0
	Ventilation	6 340	11 772
	Elinstallationer	1 958	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 681	0
	Hiss	14 386	5 183
	Mark/gård/utemiljö	0	2 409
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 495
	Vattenskada	2 245	4 575
		<b>79 128</b>	<b>125 066</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	59 383
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	47 853	0
	Hiss	83 702	59 875
	Balkonger/altaner	0	53 330
		<b>131 555</b>	<b>172 588</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 151	27 938
	Värme	226 056	209 356
	Vatten	90 295	86 213
	Sophämtning/renhållning	80 904	70 028
		<b>436 406</b>	<b>393 535</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 146	36 904
	Kabel-TV	38 231	37 165
		<b>82 377</b>	<b>74 069</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>79 330</b>	<b>78 670</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>913 818</b>	<b>1 034 265</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 225	3 157
	Medlemsinformation	0	10 656
	Tele- och datakommunikation	417	322
	Juridiska åtgärder	1 841	8 400
	Inkassering avgift/hyra	2 542	5 865
	Revisionsarvode extern revisor	24 660	26 460
	Föreningskostnader	6 434	5 130
	Fritids- och trivselkostnader	5 729	7 145
	Förvaltningsarvode	50 653	47 843
	Administration	1 635	2 901
	Konsultarvode	6 503	6 823
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		<b>106 488</b>	<b>129 452</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	177 775	177 775
	Förbättringar	131 800	131 800
	Markanläggning	17 658	17 658
	Maskiner	1 433	0
	Inventarier	11 201	19 132
		<b>339 867</b>	<b>346 365</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 666 160	25 666 160
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 666 160</b>	<b>25 666 160</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 890 067	-5 562 834
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 233	-327 233
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 217 300</b>	<b>-5 890 067</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 448 860</b>	<b>19 776 093</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>

<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 636	30 636
	Nyanskaffningar	43 003	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 639</b>	<b>30 636</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-30 636	-30 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 433	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 069</b>	<b>-30 636</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>41 570</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	254 625	254 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>254 625</b>	<b>254 625</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-223 225	-204 093
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 201	-19 132
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-234 426</b>	<b>-223 225</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>20 199</b>	<b>31 400</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	2 259	1 588
	Klientmedel hos SBC	1 475 850	1 967 175
		<b>1 478 109</b>	<b>1 968 763</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	388 390	516 761
	Reservering enligt stadgar	388 000	388 390
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 000	-516 761
	<b>Vid årets slut</b>	<b>716 390</b>	<b>388 390</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,150 %	4 000 000	4 000 000	2019-02-04
Handelsbanken	1,040 %	3 933 125	4 133 125	2021-04-30
Handelsbanken	0,900 %	1 500 000	2 500 000	2019-01-04
Handelsbanken	0,950 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,150 %	2 750 000	2 750 000	2099-12-31
Handelsbanken	0,950 %	2 200 000	2 200 000	2020-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 383 125</b>	<b>16 583 125</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		<b>15 183 125</b>	<b>16 383 125</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 383 125 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 700 000	16 700 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	23 799	29 829
Avgifter och hyror	132 904	154 456
	<b>156 703</b>	<b>184 285</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Brandöversyn har genomförts och erforderliga åtgärder kommer att genomföras under 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 11 / 3 2019



Gustaf Birger Levander  
*Ordförande*



Magnus Bo Johan Eldelind  
*Ledamot*



Björn Oskar Henrik Holmgren  
*Ledamot*

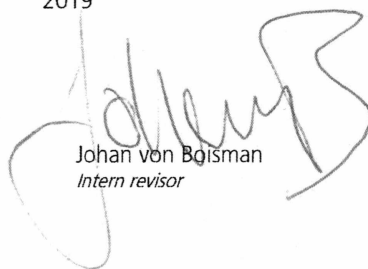


Oskar Marcus Länsberg  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 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.

#### Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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. Risker 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.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.



## 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

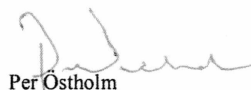
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

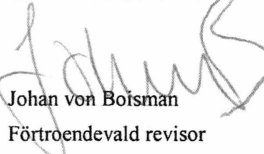
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på 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 2/4 2019



Per Östholm

Godkänd revisor FAR



Johan von Boisman

Förtroendevald revisor