

Årsredovisning för
Brf Kastanjen i Stockholm
769608-6292

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

u

MDW SE JG

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Stockholm, Wollmar Yxkullsgatan 4, 11850 Stockholm, avger härmed redovisning över föreningens tolfte verksamhetsår (2015-01-01 – 2015-12-31).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ändamål och verksamhet:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tid. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2002-08-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Källan 9, i Magdalena Maria församling, Stockholm Stad omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 4A och 4B. På fastigheten finns ett bostadshus byggt 1990. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet år 2015:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	lägenheter, bostadsrätt	1103
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
2	lokaler, hyresrätt	611

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Stockholm. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Stadgeenlig besiktning genomfördes i december 2015.

Styrelsen har bestått av:

Stefan Ekström	ledamot	ordförande
Helena Forssblad	ledamot	sekreterare
Annika Jägerholm	ledamot	kassör
Anders Gustafsson	ledamot	
Daniel Lundmark	suppleant	Tekniskt ansvarig
Marie Denward	suppleant	

Revisor har varit:

Veronica Elmgren auktoriserad revisor

Valberedningen har bestått av:

Pekka Klövfors sammankallande

Verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015. På stämman deltog 15 medlemmar. En medlem var frånvarande.

Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 i 16 hushåll. Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 3 (Adam Hobring, Terese Khilstedt samt Thomas Flink). Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret var 4 (Gunnar Jonsson, Roger Kero samt Monica och Josef Bakszt). Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22 i 16 hushåll.

Årets underhåll (dvs vad som gjordes 2015)

- OVK gruppboendet
- Montering nödtelefoner hissar
- Källsortering av hushållssopor och matavfall
- Energibesparande åtgärder, ny led belysning i trapphus med rörelsevakt

Planerat underhåll 2016

- Översyn av puts fasad
- Målning fönster mot inner gård (tom vån 4)
- Ovk bostäder
- Spolning avlopp bostäder
- Spolning avlopp gruppboende
- Spolning dagvatten rör
- Byte termostater (radiatorer i lägenheter)

Framtida underhåll

- Byte av hissar
- Renovering tvättstuga
- Renovering trapphus
- Energibesparande åtgärder för hela huset
- Renovering gatufasad
- Reparationer av skador på fasad
- Målning av undercentral, el-central och fläktrum vån 7
- investera i nya grindar mot gatan

Löpande underhåll, tidsbestämt

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Var 3:e år Kontorslokal nästa gång: 20160216

Var 3:e år Gruppboende nästa gång: 20180409

Vart 6:e år Bostäder nästa gång: 20161029

W

MDW R

HF

SE

JA

Högstrycksspolning av avlopp

Gruppboende varje år, 1:a veckan i december. Brf. Kastanjen beställer och Södermalms stadsdelsförvaltning betalar.

Bostäder och kontorslokalen var tredje år. Nästa gång 2016-12-02.

Avgifterna var under året oförändrade och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till ca 420 kr per kvm.

Budgeten för 2016 visar ett resultat efter skatt på -286 tkr.

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1938	1901	1962	1990
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-25	71	486	123
Soliditet (%)	64%	64 %	64%	53%

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-2 619 043
Årets resultat	-236 216
	<hr/>
	-2 855 259
Uttag från yttre frond avs årets underhåll	-115 647
Avsättning yttre fond enl stadgar	110 580
BALANSERAT RESULTAT	<hr/>
	-2 855 259

Avsättning till yttre fond 0,3% av taxeringsvärdet 2013

36 860 000 0,30% 110 580

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

W
MAN R
HF
S 85 Adg

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 938 126	1 901 878
Övriga rörelseintäkter	2	12 612	-
Summa rörelseintäkter		1 950 738	1 901 878
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 050 844	-846 386
Övriga externa kostnader	4	-56 618	-
Personalkostnader och arvoden	5	-117 847	-60 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-588 334	-634 488
Summa rörelsekostnader		-1 813 643	-1 541 618
Rörelseresultat		137 095	360 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 502	14 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 734	-303 758
Summa finansiella poster		-162 232	-289 050
Resultat efter finansiella poster		-25 137	71 210
Resultat före skatt		-25 137	71 210
Skatter			
Skatt		-211 080	-200 813
Årets resultat		-236 216	-129 603

u

MDW R

HF

A

86

Q

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	31 941 292	32 529 626
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		31 941 292	32 529 626
Summa anläggningstillgångar		31 941 292	32 529 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		111 838	116 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 061	12 443
Summa kortfristiga fordringar		120 899	128 929
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 641 437	2 321 348
Summa kassa och bank		2 641 437	2 321 348
Summa omsättningstillgångar		2 762 336	2 450 277
SUMMA TILLGÅNGAR		34 703 628	34 979 903

u

MDW R
HF
SE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 718 892	24 718 892
Fond för yttre underhåll		249 513	166 193
Summa bundet eget kapital		24 968 405	24 885 085
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 619 043	-2 406 120
Årets resultat		-236 216	-129 603
Summa fritt eget kapital		-2 855 259	-2 535 723
Summa eget kapital		22 113 146	22 349 362
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 878 226	11 878 226
Summa långfristiga skulder		11 878 226	11 878 226
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 258	41 800
Skatteskulder		79 286	60 835
Övriga skulder		64 345	83 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		523 367	566 581
Summa kortfristiga skulder		712 256	752 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 703 628	34 979 903

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2,04%	(2,04%)
Samsung AC-maskin	0%	(50%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

u

MDW
R
HF
SE

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	464 244	425 557
Hyror	1 473 882	1 473 434
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	2 887
	<u>1 938 126</u>	<u>1 901 878</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	12 612	-
Summa	<u>12 612</u>	<u>-</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	23 707	19 294
Städning	69 225	65 755
Tillsyn, besiktning, kontroller	41 482	13 861
Trädgårdsskötsel	17 077	3 947
Reparationer	117 060	98 784
EI	53 230	51 166
Uppvärmning	194 675	193 312
Vatten	32 385	35 463
Sophämtning	34 033	33 237
Försäkringspremie	25 482	19 945
Fastighetsavgift bostäder	19 888	19 472
Fastighetsskatt lokaler	116 600	116 600
Övriga fastighetskostnader	6 951	7 341
Kabel-tv/Bredband/IT	36 394	36 249
Revisionsarvode	25 996	21 784
Förvaltningsarvode ekonomi	66 836	64 756
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 241	-
Juridiska åtgärder	40 712	10 681
Övriga externa tjänster	8 223	7 479
	<u>935 197</u>	<u>819 126</u>
Underhåll		
EI	43 096	-
Tak	-	4 040
Övrigt	72 551	23 220
	<u>115 647</u>	<u>27 260</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 050 844</u>	<u>846 386</u>

W
MDW
HF
85

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Konsultarvode	56 618	-
Summa	56 618	-

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	83 436	53 000
Sociala kostnader	23 265	7 744
Övriga personalkostnader	11 146	-
	117 847	60 744

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 839 900	28 839 900
-Mark	7 992 000	7 992 000
	36 831 900	36 831 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 302 274	-3 713 940
-Årets avskrivning enligt plan	-588 334	-588 334
	-4 890 608	-4 302 274
Redovisat värde vid årets slut	31 941 292	32 529 626
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 400 000	21 400 000
Mark	15 460 000	15 460 000
	36 860 000	36 860 000
Bostäder	25 200 000	25 200 000
Lokaler	11 660 000	11 660 000
	36 860 000	36 860 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 692	57 692
	57 692	57 692
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 692	-11 538
-Årets avskrivning enligt plan	-	-46 154
	-57 692	-57 692
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 M... R... HF... SE... U...
 (Note: The initials 'HF' and 'SE' are prominent.)

Not 8 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	3 000	3 000
Sparkonto	811 851	805 444
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 826 586	1 512 904
Summa	2 641 437	2 321 348

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	24 718 892	166 193	-2 406 120	-129 603	22 349 362
Disposition enligt stämmobeslut		83 320	-212 923	129 603	
Årets resultat				-236 216	-236 216
Belopp vid årets utgång	24 718 892	249 513	-2 619 043	-236 216	
	Totalt bundet eget kapital 24 968 405		Totalt fritt eget kapital -2 855 259		22 113 146

u

MDW
R
FF
SE
Ar

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SHYP	2016-12-01	1,31%	11 878 226		11 878 226
			11 878 226	-	11 878 226

Underskrifter

Stockholm 2016- 05-10



Stefan Ekström

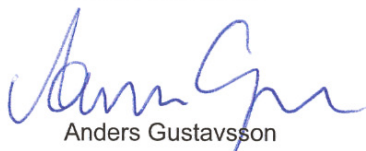


Marie Denward



Annika Jägerholm

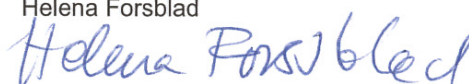
Daniel Lundmark



Anders Gustavsson



Helena Forsblad



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016- 05-10



Veronica Elmgren
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastanjen i Stockholm
Org.nr. 769608-6292

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kastanjen i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

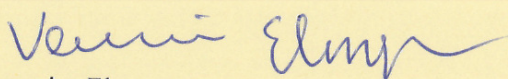
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/5 2016



Veronica Elmgren
Auktoriserad revisor