
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kastellg 13
Org nr: 769604-2360



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellg 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-03. Nuvarande stadgar registrerades 2014-07-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade reparation och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 550 % till 536 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 86 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen har under året beslutat om att byta förvaltning efter räkenskapsåret

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
10	6	1	5	22

Total tomtarea: 524 m²

Total bostadsarea: 1 324 m²

Total lokalarea: 108 m²

Årets taxeringsvärde 35 313 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 313 000 kr

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr och planerat underhåll för 251 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsen genomför kontinuerligt åtgärder enligt den underhållsplan med teknisk beskrivning och åtgärder som togs fram under 2015.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 99 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	23
Huskropp utvändigt	228

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2030
Badrum och stammar	2045
Takrenovering	2050

Efter senaste stämman 2017-05-30 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Kallerdahl	Ordförande	Stämman	2019
Ulf Danielsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Ann-Charlotte Oldaeus	Sekreterare	Stämman	2018
Tomas Lundmark	Ledamot	Stämman	2018
Daniel Torres	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Rapp	Stämman	2018
Filip Nilenius	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Noomi Kallerdahl	Stämman
Britt Lundmark	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den sänktes med 8,4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 483 kr/m²/år.

Ordförande har ordet

Föreningen har en mycket god ekonomi med endast små lånekostnader.

Styrelsen genomför kontinuerligt åtgärder enligt den underhållsplan som beslutades 2015 och enligt vilken 100 000 kr avsätts årligen i en underhållsfond. 2017 genomfördes utvändigt målning av fönster mot Kastellgatan och dessutom bättringsmålning av fönster och dörrar till "piskbalkongerna" mot gården. Även portgången har målats.

Nya tidstypiska armaturer för bättre belysning har monterats dels i portgången och dels över dörrarna till trapphusen mot gården och tvättstugan.

Från december 2017 övergick föreningen till digital tvättstugebokning via applikation på telefon eller dator. Avtal har tecknats med Boka Tvättid Sverige AB.

Från oktober 2017 har vi ny hyresgäst, Anohaao AB, i föreningens affärslokal mot Kastellgatan. Företaget bedriver i lokalen galleriverksamhet samt försäljning av konst. Dessutom har man en ateljéplats i lokalen.

Under 2017 beslutade styrelsen att från och med 2018-01-01 lämna Riksbyggen som ekonomisk förvaltare och istället har avtal tecknats med Nordic Life Förvaltning AB från nämnda datum.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	849	880	941	934	916
Resultat efter finansiella poster	-146	156	178	137	81
Årets resultat	-146	156	178	137	81
Resultat exklusive avskrivningar	91	389	412	373	270
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-8	290	313	274	171
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	69	69	69	69	69
Balansomslutning	21 972	22 447	22 311	22 521	22 674
Soliditet %	87	86	86	84	81
Likviditet %	358	550	438	442	89
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	483	496	541	541	541
Driftkostnader, kr/m ²	544	326	315	316	352
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	375	326	315	316	309
Ränta, kr/m ²	13	16	26	50	64
Underhållsfond, kr/m ²	598	725	656	587	517
Lån, kr/m ²	1 728	2 052	2 092	2 363	2 560

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	10 367 448	1 037 977	31 013	156 350
Disposition enl. årsstämmobeslut					156 350	-156 350
Reservering underhållsfond				99 000	-99 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-251 083	251 083	
Årets resultat						-146 274
Vid årets slut	1 806 415	5 929 900	10 367 488	885 894	339 446	-146 274

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	187 363
Årets resultat	-146 274
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-99 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	251 083
Summa	193 172

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **193 172**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	861 342	880 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 537	73 778
Summa rörelseintäkter		996 878	954 276
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-803 543	-466 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 705	-57 730
Personalkostnader	Not 6	-21 588	-20 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-232 613	-232 610
Summa rörelsekostnader		-1 125 449	-777 494
Rörelseresultat		-128 571	176 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 010	1 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-19 714	-22 367
Summa finansiella poster		-17 704	-20 432
Resultat efter finansiella poster		-146 274	156 350
Årets resultat		-146 274	156 350

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	21 052 890	21 285 503
Summa materiella anläggningstillgångar		21 052 890	21 285 503
Summa anläggningstillgångar			
		21 052 890	21 285 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 594	178
Övriga fordringar	Not 10	1 822	9 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 551	53 978
Summa kortfristiga fordringar		59 967	64 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		854 426	1 097 461
Summa kassa och bank		854 426	1 097 461
Summa omsättningstillgångar			
		914 393	1 161 511
Summa Tillgångar			
		21 967 283	22 447 014

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	18 103 803	18 103 803	
Fond för yttre underhåll	885 894	1 037 977	
Summa bundet eget kapital	18 989 697	19 141 780	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	339 446	31 013	
Årets resultat	-146 274	156 350	
Summa fritt eget kapital	193 172	187 363	
Summa eget kapital	19 182 869	19 329 143	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 528 709	2 906 573
Summa långfristiga skulder		2 528 709	2 906 573
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		32 312	32 312
Leverantörsskulder		137 439	20 370
Övriga skulder		36 120	36 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	49 834	122 316
Summa kortfristiga skulder		255 705	211 298
Summa Eget kapital och Skulder		21 967 283	22 447 014

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	636 942	656 650
Hyror, bostäder	79 200	78 648
Hyror, lokaler	145 200	145 200
Summa nettoomsättning	861 342	880 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	65 208	24 552
IT-avgifter	29 040	40 656
Balkonginglasning	8 400	8 400
Övriga ersättningar	2 240	0
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-10
Övriga rörelseintäkter	30 472	0
Summa övriga rörelseintäkter	135 537	73 778

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-251 083	0
Reparationer	-23 182	-3 015
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 060	-37 026
Arrendeavgifter	0	-57 996
Samfällighetsavgifter	-84 483	0
Försäkringspremier	-9 621	-8 908
Kabel- och digital-TV	-95 438	-67 517
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 706	-2 863
Städning gemensamma utrymmen	-42 573	-34 960
Obligatoriska besiktningar	-22 221	-15 250
Förbrukningsinventarier	-3 587	6 355
Vatten	-41 709	-44 988
Fastighetsel	-15 182	-13 097
Uppvärmning	-172 281	-185 857
Sophantering och återvinning	-2 417	-1 758
Summa driftkostnader	-803 543	-466 880

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Fritidsmedel	-1 779	0
Förvaltningsarvode administration	-41 157	-40 456
Arvode för teknisk förvaltning	-6 600	-8 800
Revisionsarvode	-5 306	-1 338
Inkasso	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 480	0
Kontorsmateriel	-2 457	-1 644
Telefon och porto	-4 485	-2 615
Bankkostnader	-1 235	-320
Övriga externa kostnader	-206	-1 130
Summa övriga externa kostnader	-67 705	-57 730

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-17 000	-16 000
Sociala kostnader	-4 588	-4 274
Summa personalkostnader	-21 588	-20 274

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-69 348	-69 322
Avskrivningar tillkommande utgifter	-163 265	-163 288
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-232 613	-232 610

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga ränteintäkter	2 010	1 935
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 010	1 935

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
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
	23 216 051	23 216 051
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 216 051	23 216 051

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-540 122	-470 800
Tillkommande utgifter	-1 390 426	-1 227 138
	-1 930 548	-1 697 938

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-69 348	-69 322
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-163 265	-163 288

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 163 161	-1 930 548
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	21 052 890	21 285 503
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	7 001 448	7 070 796
Mark	4 157 800	4 157 800
Tillkommande utgifter	9 893 642	10 056 907

Taxeringsvärden

Byggnader	13 001 000	13 001 000
Mark	22 312 000	22 312 000
Totalt taxeringsvärde	35 313 000	35 313 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	1 232	9 304
Skattekonto	590	590
Summa övriga fordringar	1 822	9 894

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 095	9 621
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 423	6 836
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 033	37 521
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 551	53 978

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	2 561 021	2 938 885
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 312	-32 312
Långfristig skuld vid årets slut	2 528 709	2 906 573

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,60 %	2018-01-29	2 719 440,00	0,00	158 419,00	2 561 021,00
NORDEA	0,64 %	2017-02-28	219 445,00	0,00	219 445,00	0,00
Summa			2 938 885,00	0,00	377 864,00	2 561 021,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 312,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 129 248,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 399 461,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 201	3 360
Upplupna vattenavgifter	6 727	6 673
Upplupna värmekostnader	24 099	23 984
Upplupna revisionsarvoden	5 266	5 073
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 600	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 941	83 226
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 834	122 316

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 557 000	10 557 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christian Kallerdahl

Ulf Danielsson

Ann-Charlotte Oldaeus

Tomas Lundmark

Daniel Torres

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Revisionsbyrå Deloitte AB
Auktoriserad revisor
Sara Andersson

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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

