

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellanen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2019-12-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Anna Caroline Bergström	Ledamot
Björn Oskar Henrik Holmgren	Ledamot
Gustaf Birger Levander	Ordförande
Oscar Marcus Länsberg	Ledamot
Adam Jonas Erik Wilson	Ledamot

Elisabeth Marie Alsnäs Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Oscar Marcus Länsberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Emma Jansson
Lena Prosi Berglind

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 6:1	1985	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

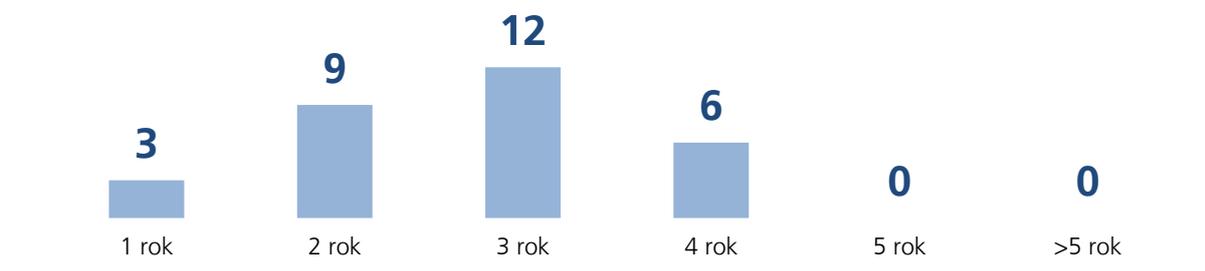
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 427 m², varav 2 879 m² utgör lägenhetsyta och 548 m² 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 ²	2022-04-30
Kontor	143 m ²	2025-06-30
Restaurang	84 m ²	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
Fiberinstallation	2019	Installation av Fiber i fastigheten
Brandskydd	2019	Brandskydd allmänna utrymmen
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	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
Ventilation i lokal	2012	Uppdatering och nymontering av ventilation i kontorslokal
Renovering av hyresrätt	2012	Uppfräschning av lägenhet nr2 (målning, kök mm) inför försäljning
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
Byte av lägenhetsdörrar	2007	Säkerhetsdörrar med Ekfaner
Nya balkonger	2007 - 2008	6 nya balkonger monterade mot gården
Renovering av trapphus	2007 - 2008	Marmormålning, ny belysning, nya ledstänger
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	2020-2021	Renovering av bristfälliga ventilationskanaler samt andra åtgärder som krävs för godkänd OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet Fiberuppkoppling	Bredband2 (ingår i avgiften)
Teknisk förvaltning	RB Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Årlig fast amortering om 200 000 kr. I slutet av 2019 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 och god.

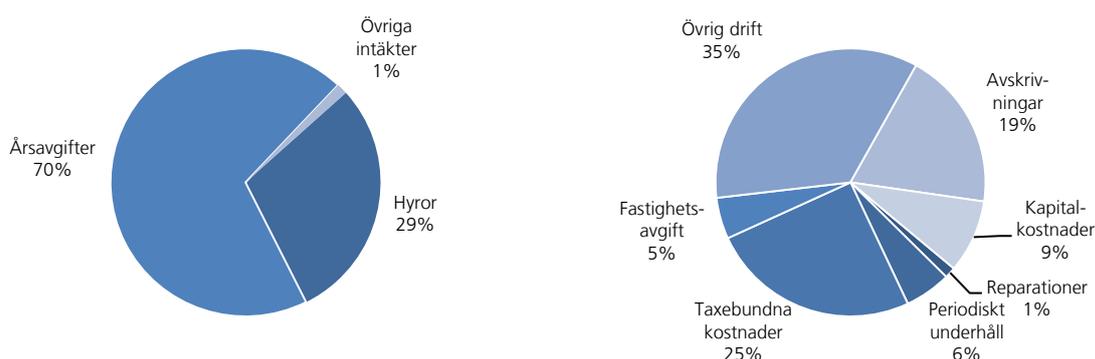
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 5%.

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

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 475 850	1 967 175
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 992 963	1 976 049
Finansiella intäkter	46	173
Minskning kortfristiga fordringar	2 422	0
Ökning av kortfristiga skulder	358 864	0
	2 354 296	1 976 222
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 284 450	1 020 307
Finansiella kostnader	158 585	171 907
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	43 003
Ökning av kortfristiga fordringar	0	671
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 660
	2 643 035	2 467 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 187 111	1 475 850
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-288 739	-491 325

*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 1 377 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	481	506	562	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 064	985	894	863
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 926	5 343	5 760	5 775
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	62	66	61	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	25	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	50	66	70
Soliditet (%)	27	25	22	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	444	410	-593
Nettoomsättning (tkr)	1 935	1 940	2 110	1 942

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 879 m² bostäder och 548 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	972 835	388 000	-131 555	716 390
S:a bundet eget kapital	9 051 365	388 000	-131 555	8 794 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 737 414	-388 000	575 696	-3 925 111
Årets resultat	206 566	206 566	-444 141	444 141
S:a ansamlad förlust	-3 530 848	-181 434	131 555	-3 480 969
S:a eget kapital	5 520 517	206 566	0	5 313 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	206 566
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 349 414
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-388 000
summa balanserat resultat	-3 530 848

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

100 651
-3 430 197

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 934 745	1 940 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 218	35 776
Summa rörelseintäkter		1 992 963	1 976 049
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 063 856	-913 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 594	-106 488
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 408	-339 867
Summa rörelsekostnader		-1 627 858	-1 360 174
RÖLSERESULTAT		365 106	615 875
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 585	-171 907
Summa finansiella poster		-158 539	-171 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		206 566	444 141
ÅRETS RESULTAT		206 566	444 141

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 121 628	19 448 860
Maskiner	Not 9	32 969	41 570
Inventarier	Not 10	12 624	20 199
Summa materiella anläggningstillgångar		19 167 221	19 510 629
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 167 221	19 510 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	240
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	1 187 188	1 478 109
Summa kortfristiga fordringar		1 187 188	1 478 349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 187 188	1 478 349
SUMMA TILLGÅNGAR		20 354 409	20 988 978

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 607 618	6 607 618
Kapitaltillskott		1 470 912	1 470 912
Fond för yttre underhåll	Not 12	972 835	716 390
Summa bundet eget kapital		9 051 365	8 794 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 737 414	-3 925 111
Årets resultat		206 566	444 141
Summa fritt eget kapital		-3 530 848	-3 480 969
SUMMA EGET KAPITAL		5 520 517	5 313 951
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 983 125	15 183 125
Summa långfristiga skulder		13 983 125	15 183 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		346 268	53 266
Skatteskulder		9 469	3 610
Övriga skulder		89 094	78 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	205 935	156 703
Summa kortfristiga skulder		850 766	491 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 354 409	20 988 978

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	2019	2018
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 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 384 136	1 456 984
Hyror lokaler momspliktiga	343 567	394 998
Hyror lokaler	239 479	135 744
Hysesrabatt	-40 200	-55 667
Avgift andrahandsuthyrning	7 750	8 201
Öresutjämning	14	14
	1 934 745	1 940 273

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	3 690	5 273
Övriga intäkter	54 528	30 503
	58 218	35 776

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 694	48 166
	Fastighetsskötsel beställning	18 654	6 145
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 820
	Städning entreprenad	20 493	19 659
	Sotning	15 741	0
	Hissbesiktning	1 435	1 389
	Gemensamma utrymmen	1 313	1 710
	Gård	3 594	0
	Serviceavtal	13 240	21 845
	Förbrukningsmateriel	2 696	4 287
	Brandskydd	83 943	0
		213 803	105 021
	Reparationer		
	Lokaler	1 850	34 000
	Tvättstuga	1 363	2 143
	Entré/trapphus	7 838	1 272
	VVS	0	11 249
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 853
	Ventilation	0	6 340
	Elinstallationer	0	1 958
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 494	3 681
	Hiss	0	14 386
	Balkonger/altaner	8 163	0
	Vattenskada	0	2 245
		23 707	79 128
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	64 727	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	47 853
	Bredband	35 925	0
	Hiss	0	83 702
		100 652	131 555
	Taxebundna kostnader		
	El	37 518	39 151
	Värme	211 585	226 056
	Vatten	98 946	90 295
	Sophämtning/renhållning	100 774	80 904
		448 822	436 406
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 037	44 146
	Kabel-TV	39 294	38 231
	Bredband	96 750	0
		188 081	82 377
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 790	79 330
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 063 856	913 818

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	1 225
	Tele- och datakommunikation	411	417
	Juridiska åtgärder	91 398	1 841
	Inkassering avgift/hyra	0	2 542
	Revisionsarvode extern revisor	25 227	24 660
	Föreningskostnader	1 860	6 434
	Styrelseomkostnader	6 791	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 094	5 729
	Förvaltningsarvode	51 779	50 653
	Administration	2 159	1 635
	Konsultarvode	29 322	6 503
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 850
		220 594	106 488

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	177 775	177 775
	Förbättringar	131 800	131 800
	Markanläggning	17 658	17 658
	Maskiner	8 601	1 433
	Inventarier	7 575	11 201
		343 408	339 867

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 666 160	25 666 160
	Utgående anskaffningsvärde	25 666 160	25 666 160
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 217 300	-5 890 067
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 233	-327 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 544 532	-6 217 300
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 121 628	19 448 860
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 809 000	2 809 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 700 000	35 370 000
	Taxeringsvärde mark	61 048 000	47 552 000
		99 748 000	82 922 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	79 000 000
	Lokaler	4 748 000	3 922 000
		99 748 000	82 922 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 639	30 636
	Nyanskaffningar	0	43 003
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	73 639	73 639
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 069	-30 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 600	-1 433
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 669	-32 069
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 970	41 570
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	254 625	254 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	254 625	254 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-234 426	-223 225
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 576	-11 201
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-242 002	-234 426
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 623	20 199
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	77	2 259
	Klientmedel hos SBC	1 187 111	1 475 850
		1 187 188	1 478 109
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	716 390	388 390
	Reservering enligt stadgar	388 000	388 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 555	-60 000
	Vid årets slut	972 835	716 390

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	4 000 000	4 000 000	2020-02-06
Handelsbanken	1,040 %	3 733 125	3 933 125	2021-04-30
Handelsbanken	1,150 %	500 000	1 500 000	2020-01-07
Handelsbanken	0,950 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,150 %	2 750 000	2 750 000	2020-02-06
Handelsbanken	0,950 %	2 200 000	2 200 000	2020-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 183 125	15 383 125	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		13 983 125	15 183 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 183 125 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 700 000	16 700 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	23 469	23 799
Avgifter och hyror	162 345	132 904
Fastighetsskötsel beställning	11 958	0
Balkong renovering	8 163	0
	205 935	156 703

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK åtgärder enligt punkt under teknisk status.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 3 2020



Anna Caroline Bergström
Ledamot



Björn Oskar Henrik Holmgren
Ledamot



Gustaf Birger Levander
Ordförande



Oscar Marcus Länsberg
Ledamot



Adam Jonas Erik Wilson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 utfört 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. Risken 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 utfört en revision enligt revisionslagen 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 Kastellanten 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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.

Revisorernas 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

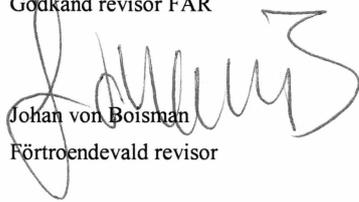
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 9 april 2020


Per Östholm

Godkänd revisor FAR


Johan von Boismán
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE