

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kastellgatan 21



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Patrik Johansson	Ordförande
Fredrik Johansson	Vice ordförande
Tony Lidberg	Kassör
Per Borgström	Fastighetsansvarig
Daniel Ombert	Fastighetsansvarig

Felix Sjöholm	Suppleant
Nina Vilic	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tony Lidberg, Daniel Ombert, Felix Sjöholm och Nina Vilic.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO Göteborg
Joakim Svensson	Suppleant Extern	BDO Göteborg

Valberedning

Emil Alarik

Linn Stjernlöf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 5:8	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.

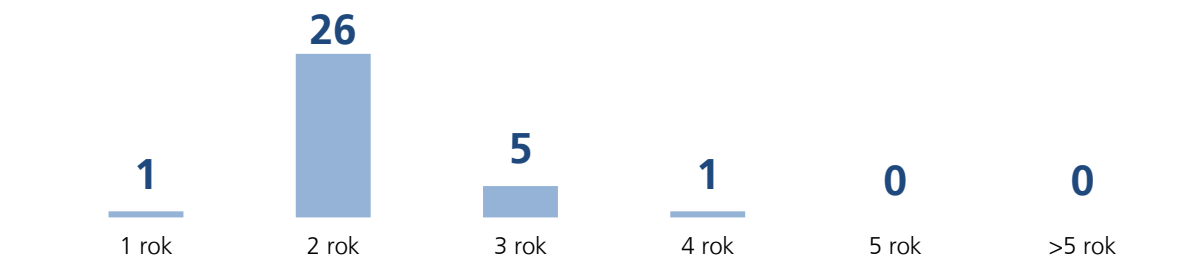
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 801 m², varav 1 696 m² utgör lägenhetsyta och 105 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konst	33 m ²	2019-06 (3 år)
Fotvårdsklinik	72 m ²	2018-08 (3 år)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte termostatter	2016	
Byte belysning trapphus	2016	Rörelsestyrd energisnål LED
Byte av hiss i gatuhuset	2014 - 2015	
Renovering av sopsugstank	2014	Byte av underrede
Renovering av golv trapphus	2013	Slipning och lackning
Målning av entrédörrar	2013	
Byte av golv i hissar	2012	
Golv garage	2012	Golvbehandling / p-markeringar
Byte av låssystem	2012	Installation av entrétaggsystem
Cykeltaket har renoverats	2011	Byte av plank, målning
Målning trapphus	2011	Ommålning
Förbättrad ventilation i förråden	2010	
Planerat underhåll	År	
Byte av dörr trapphus/garage	2017	
Översyn ventilationsfläktar	2017-2018	
Översyn hiss gårdshus	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet Fiberlan 250/100 mbit/s	Bredbandsbolaget
Trappstädning	
Digital-tv med Tivo	ComHem
Hisservice	Kone hiss
Ekonomisk förvaltning	SBC

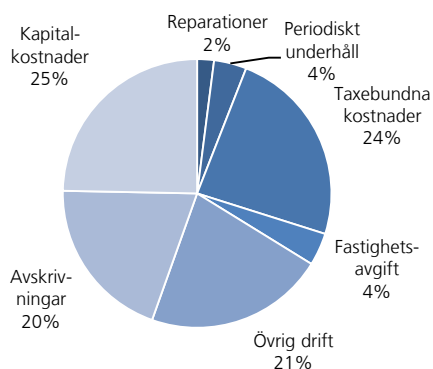
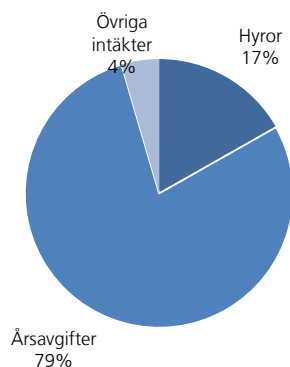
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	676 473	735 392
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 646 108	1 846 637
Finansiella intäkter	77	206
	1 646 185	1 846 842
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	789 403	806 178
Finansiella kostnader	351 109	414 291
Ökning av kortfristiga fordringar	866	230
Minskning av långfristiga skulder	217 500	672 500
Minskning av kortfristiga skulder	35 915	12 562
	1 394 792	1 905 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	927 866	676 473
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	251 393	-58 918

*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 1 268 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

Under 2016 har styrelsen aktivt arbetat för föreningens bästa:

Fastigheten:

Nya energisparande armaturer har installerats i de bågge trapphusen samt entrén.

Samtliga termostater kopplade till lägenheternas element har bytts ut.

Bredbandshastigheten har uppgraderats från 100 Mbit/s till 250 Mbit/s.

Gården:

Trädet på gården sågades ner för att ge plats åt planteringar som inte kräver särskilt mycket sol.

Ekonomi:

Styrelsen har till förmånlig ränta bundit samtliga fyra banklån, med en bindningstid i spannet mellan 2017-2021.

Med rådande ränteläge den senaste tiden och framtiden sänktes avgifterna med 15 % per 1/1 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	898	898	897
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 501	1 500	1 502	1 503
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 964	9 093	9 489	9 578
Elkostnad/m ² totalyta	17	20	16	22
Värmekostnad/m ² totalyta	104	93	79	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	32	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	195	230	273	309
Soliditet (%)	62	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	343	-514	443
Nettoomsättning (tkr)	1 642	1 861	1 858	1 857

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 696 m² bostäder och 105 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	23 461 700	0	0	23 461 700
Upplåtelseavgifter	133 300	0	0	133 300
Fond för yttre underhåll	424 919	203 092	-39 535	261 362
S:a bundet eget kapital	24 019 919	203 092	-39 535	23 856 362
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 065 611	-203 092	382 666	886 037
Årets resultat	222 431	222 431	-343 131	343 131
S:a fritt eget kapital	1 288 042	19 339	39 535	1 229 168
S:a eget kapital	25 307 961	222 431	0	25 085 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	222 431
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 268 703
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 092
summa balanserat resultat	1 288 042

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

55 763
1 343 805

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 642 011	1 861 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 097	-14 731
Summa rörelseintäkter		1 646 108	1 846 637
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-665 348	-675 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 763	-102 325
Personalkostnader	Not 6	-30 292	-28 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 243	-283 243
Summa rörelsekostnader		-1 072 645	-1 089 420
RÖRELSERESULTAT		573 463	757 217
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 109	-414 291
Summa finansiella poster		-351 032	-414 085
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		222 431	343 131
ÅRETS RESULTAT		222 431	343 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 857 597	40 140 840
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 857 597	40 140 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 860 397	40 143 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	971 896	715 640
Summa kortfristiga fordringar		971 896	715 640
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 518	14 515
Summa kassa och bank		10 518	14 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		982 414	730 155
SUMMA TILLGÅNGAR		40 842 812	40 873 795

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 595 000	23 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	424 919	261 362
Summa bundet eget kapital		24 019 919	23 856 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 065 611	886 037
Årets resultat		222 431	343 131
Summa fritt eget kapital		1 288 042	1 229 168
SUMMA EGET KAPITAL		25 307 961	25 085 530
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 963 500	15 181 000
Summa långfristiga skulder		14 963 500	15 181 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	240 000	240 000
Leverantörsskulder		43 830	72 129
Skatteskulder		108 613	106 040
Övriga skulder		35 157	34 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	143 751	155 011
Summa kortfristiga skulder		571 351	607 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 842 812	40 873 795

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2016	2015
Byggnader	100år	100år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 295 174	1 523 725
Hyror lokaler	157 631	157 496
Hyror garage	118 800	118 800
Bredbandsintäkter	61 380	61 380
Avgift andrahandsuthyrning	9 069	0
Öresutjämning	-43	-33
	1 642 011	1 861 368

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	-19 856
Övriga intäkter	4 097	5 125
	4 097	-14 731

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	475	0
	Snöröjning/sandning	0	548
	Städning entreprenad	31 373	30 438
	Hissbesiktning	3 672	1 513
	Gemensamma utrymmen	400	4 113
	Garage	0	526
	Sophantering	559	0
	Gård	2 954	3 610
	Serviceavtal	2 897	2 850
	Förbrukningsmateriel	5 063	7 389
		47 392	50 987
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	904	0
	Entré/trapphus	4 375	0
	Lås	1 292	3 277
	VVS	2 375	0
	Ventilation	0	6 785
	Hiss	14 493	48 411
	Tak	0	3 788
	Garage/parkering	3 975	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 264	0
	Vattenskada	0	9 096
		28 678	71 357
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	55 763	6 750
	Värmeanläggning	0	22 500
	Ventilation	0	10 285
		55 763	39 535
	Taxebundna kostnader		
	El	30 724	35 344
	Värme	186 504	167 074
	Vatten	64 934	57 447
	Sophämtning/renhållning	58 939	59 192
		341 101	319 057
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 907	17 596
	Kabel-TV	54 982	64 057
	Bredband	63 360	59 679
		137 249	141 332
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 164	53 449
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	665 348	675 717

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	930
	Tele- och datakommunikation	2 895	3 059
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 888	11 850
	Föreningskostnader	2 112	1 561
	Styrelseomkostnader	605	926
	Förvaltningsarvode	65 225	62 658
	Administration	3 762	2 961
	Konsultarvode	0	13 311
	Tidningar facklitteratur	781	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		93 763	102 325
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 050	21 500
	Sociala kostnader	7 242	6 636
		30 292	28 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	283 243	283 243
		283 243	283 243
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 724 265	43 724 265
	Utgående anskaffningsvärde	43 724 265	43 724 265
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 583 425	-3 300 182
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 243
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 866 668	-3 583 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 857 597	40 140 840
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 030 000	25 004 000
	Taxeringsvärde mark	27 302 000	15 839 000
		53 332 000	40 843 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 000 000	39 600 000
	Lokaler	1 332 000	1 243 000
		53 332 000	40 843 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 875	8 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 875	8 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 875	-8 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 875	-8 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	54 548	53 682
	Klientmedel hos SBC	917 348	661 958
		971 896	715 640
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	261 362	1 033 895
	Reservering enligt stadgar	203 092	203 092
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-39 535	-975 625
	Vid årets slut	424 919	261 362

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,490 %	4 500 000	4 500 000	2017-12-30
Nordea	1,720 %	4 160 000	4 227 500	2021-01-20
Nordea	1,480 %	2 543 500	2 693 500	2019-10-30
Nordea	0,770 %	4 000 000	4 000 000	2017-10-18
Summa skulder till kreditinstitut		15 203 500	15 421 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
		14 963 500	15 181 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 003 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En ny dörr bättre dörr med samma låssystem som entrédörren kommer att monteras mellan trapphuset och garaget under 2017.

Föreningen har en underhållsplan som följs upp kontinuerligt.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	20 343	23 047
	Förutbetalda avgifter o hyror	123 408	131 964
		143 751	155 011

Styrelsens underskrifter

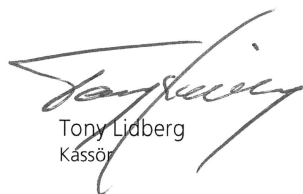
GÖTEBORG den 26/4 2017



Patrik Johansson
Ordförande



Fredrik Johansson
Vice ordförande



Tony Lidberg
Kassör



Per Borgström
Fastighetsansvarig



Daniel Ömbert
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5- 2017



Chris Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastellgatan 21
Org.nr. 769604-4705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastellgatan 21 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 19/5-2017



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 295 174	1 295 174	1 295 174
Hyror lokaler	157 631	157 631	157 631
Hyror garage	118 800	118 800	118 800
Bredbandsintäkter	61 380	61 380	61 380
Avgift andrahandsuthyrning	7 433	9 069	0
Öresutjämning	0	-43	0
Övriga intäkter	0	4 097	0
	1 640 418	1 646 108	1 632 985
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-475	0
Snöröjning/sandning	-1 600	0	-1 600
Städning entreprenad	-30 000	-31 373	-30 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-5 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 672	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-400	0
Sophantering	0	-559	0
Gård	-4 000	-2 954	-4 000
Serviceavtal	-2 900	-2 897	-2 900
Förbrukningsmateriel	-6 000	-5 063	-5 000
	-57 500	-47 392	-50 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-66 000
Sophantering/återvinning	0	-904	0
Entré/trapphus	0	-4 375	0
Lås	0	-1 292	0
VVS	0	-2 375	0
Hiss	0	-14 493	0
Garage/parkering	0	-3 975	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 264	0
	-66 000	-28 678	-66 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-40 000	-55 763	-50 000
Värmeanläggning	0	0	-15 000
Fasad	-6 000	0	-6 000
	-46 000	-55 763	-71 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-30 724	-35 000
Värme	-182 000	-186 504	-180 000
Vatten	-63 000	-64 934	-55 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-58 939	-60 000
	-336 000	-341 101	-330 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-18 907	-18 000
Kabel-TV	-56 000	-54 982	-55 000
Bredband	-65 500	-63 360	-62 000
	-141 500	-137 249	-135 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 800	-55 164	-54 300
	-56 800	-55 164	-54 300

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 600	-2 895	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 500	-12 888	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 112	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-605	-1 000
Förvaltningsarvode	-67 500	-65 225	-64 000
Administration	-3 500	-3 762	-3 500
Tidningar facklitteratur	0	-781	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-5 070	-5 200
	-96 300	-93 763	-93 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-23 050	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-7 900	-7 242	-7 900
	-32 900	-30 292	-32 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-283 300	-283 243	-283 300
	-283 300	-283 243	-283 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 116 300	-1 072 645	-1 116 700
RÖRELSERESULTAT	524 118	573 463	516 285
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	55	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Låneräntor	-354 000	-350 973	-345 000
Övriga räntekostnader	0	-136	0
	-354 000	-351 032	-345 000
RESULTAT	170 118	222 431	171 285