

**Brf Kastanjen i Örebro**  
**Org nr 769605-8325**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen med säte i Örebro avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Stormhatten 5 i Örebro kommun består av tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 27 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 744 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Fastigheten är byggd 2000-2001. Värdeår 2001.

#### Servitut:

Väg    Officialservitut: Förmån

VA    Officialservitut: Last

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 20 kr per kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

1/2/01

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olof von Elern	Ledamot	Ordförande
Per Medin	Ledamot	Sekreterare
Gösta Elander	Ledamot	Vice ordförande
Inga-Lill Björk	Ledamot	Kassör
Lars-Åke Andersson	Ledamot	
Håkan Öström	Suppleant	

Vid stämman avgick Sören Claesson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 5 970 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### **Revisorer**

Anders Eliasson	Ordinarie
Roger Bergman	Suppleant

### **Valberedning**

Margareta Järlesjö	Sammanställande
Sven Pihl	

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2000-10-18.

### **Medlemsinformation**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har två överlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar.

### Samfällighet

Föreningen är delaktig i Väster Parks samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Stormhatten 1, 3-11. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar, undercentral för värme- och varmvattenberedning med tillhörande ledningar samt anslutning för vatten och avlopp, vatten-, spill-, dagvatten- och elledningar, dräneringsanläggning samt kabel-TV. Brf Kastanjens andel är 1/11,5.

Stora brister i dagvattenledningarnas funktion noteras och man har rekommenderat att det är långsiktigt bäst att låta lägga nya ledningar långs de tidigare. Kostnaden för detta har beräknats till mer än 2 Mkr för 450 m ny dagvattenledning.

*MW*

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Stampolning har skett.

#### **Föreningens ekonomi**

##### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2018. Genomsnittlig årsavgift ca 728 kr/kvm.

##### Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2001. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

##### Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

##### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

#### **Flerårsöversikt**

<u>(alla belopp i tkr)</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	1 998	1 998	1 998	1 998	1 979
Resultat efter finansiella poster	kr	309	121	137	49	143
Balansomslutning	kr	40 681	40 817	41 065	41 333	41 747
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	52,9	52,0	51,4	50,7	50,0

NA

### Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	18 885 000	650 038	1 569 363	120 799
Disposition av föregående års resultat	-	-	120 799	-120 799
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	55 000	-55 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	<u>308 810</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	18 885 000	705 038	1 635 162	308 810

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	1 635 161
Årets resultat	308 810
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 943 971</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	55 000
att i ny räkning överförs	1 888 971
	<hr/>
	<u>1 943 971</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

705

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 998 180	1 998 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 998 180</u>	<u>1 998 180</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-779 246	-787 597
Övriga externa kostnader		-67 784	-58 856
Personalkostnader och arvoden	4	-5 970	-5 970
Avskrivning	5	-343 000	-343 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 196 000</u>	<u>-1 195 423</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		802 180	802 757
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 373	-682 108
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-493 370</u>	<u>-681 958</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		308 810	120 799
<b>Årets vinst</b>		<u>308 810</u>	<u>120 799</u>

AW

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	32 902 515	33 245 515
Mark		6 750 000	6 750 000
		<hr/>	<hr/>
		39 652 515	39 995 515
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 652 515</b>	<b>39 995 515</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	6	7 125	8 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 284	40 475
		<hr/>	<hr/>
		53 409	48 866
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		3 000	3 000
Bank		972 185	769 978
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 028 594</b>	<b>821 844</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 681 109</b>	<b>40 817 359</b>
		<hr/>	<hr/>

*M*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		18 885 000	18 885 000
Föreningens fond för yttre underhåll		705 038	650 038
		<hr/>	<hr/>
		19 590 038	19 535 038
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 635 161	1 569 363
Årets resultat		308 810	120 799
		<hr/>	<hr/>
		1 943 971	1 690 162
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		21 534 009	21 225 200
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	18 725 000	19 200 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		18 725 000	19 200 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	100 000	-
Leverantörsskulder		138 536	136 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 564	255 682
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		422 100	392 159
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		40 681 109	40 817 359
		<hr/>	<hr/>

160



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10). Årsredovisningen upprättas för första gången enligt BFNAR (2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årsavgifter	1 998 180	1 998 180
<b>Summa</b>	<u>1 998 180</u>	<u>1 998 180</u>

72

**Not 3      Driftskostnader och underhållskostnader**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Lokalvård, bolag	41 953	42 778
Reparation och underhåll	45 069	39 284
Hissar	18 840	61 877
El	85 016	72 084
Värme	278 540	275 496
Vatten och avlopp	39 924	31 869
Renhållning	25 109	33 955
Snöröjning	5 042	7 540
Fastighetsförsäkring	38 995	35 629
Kabel-TV	53 263	52 852
Trädgårdskostnader	31 833	9 873
Fastighetsavgift	35 505	34 236
Gemensamhetsanläggning	57 485	72 377
Övriga driftskostnader	22 672	17 748
<b>Summa</b>	<u>779 246</u>	<u>787 598</u>

**Not 4      Personalkostnader och arvoden**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	5 970	5 970
<b>Summa</b>	<u>5 970</u>	<u>5 970</u>

0/0

**Not 5 Byggnader**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	36 680 000	36 680 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	36 680 000	36 680 000
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 434 485	-3 091 485
Årets avskrivningar	-343 000	-343 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 777 485	-3 434 485
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>32 902 515</u>	<u>33 245 515</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>34 400 000</u>	<u>34 400 000</u>

**Not 6 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	2 094	2 091
Skattefordran	5 031	6 300
<b>Summa</b>	<u>7 125</u>	<u>8 391</u>

AK

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
Danske Bank	1,720	2022-03-30	75 000	5 925 000
Danske Bank	0,373	2017-12-28	0	6 000 000
Stadshypotek			300 000	0
SBAB	4,390	2021-03-08	0	6 900 000
<b>Totalt</b>			<b>375 000</b>	<b>18 825 000</b>
Avgår kortfristig del				<u>-100 000</u>
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>18 725 000</b>

Checkräkningskredit om 750 000 kr finns hos Swedbank AB. Vid årsskiftet var krediten ej utnyttjad.

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 18 325 000 kr om fem år.

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 545 000	24 545 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

704

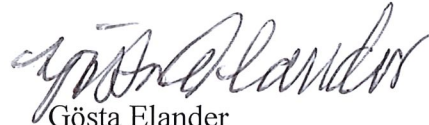
**Not 8      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har inget att rapportera.

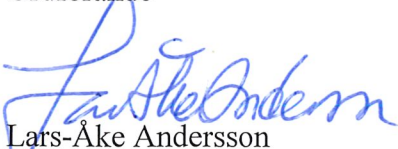
Örebro 2018 - 02 - 20



Olöf von Eiern  
Ordförande

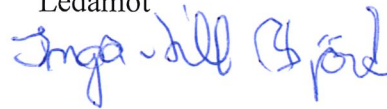


Gösta Elander  
Ledamot



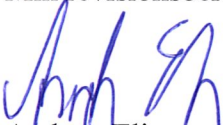
Lars-Åke Andersson  
Ledamot

Inga-Lill Björk  
Ledamot



Per Medin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 02 - 22



Anders Eliasson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastanjen i Örebro  
Org.nr. 769605-8325

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen i Örebro för år 2017.

#### *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 2017 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 Örebro för år 2017.

### ***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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den

22/2 2018

Anders Eliasson

Auktoriserad revisor