

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KASTELLBERGET
Org nr 717600-7776

ÅRSREDOVISNING

räkenskapsåret

2018

Spara din årsredovisning! Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



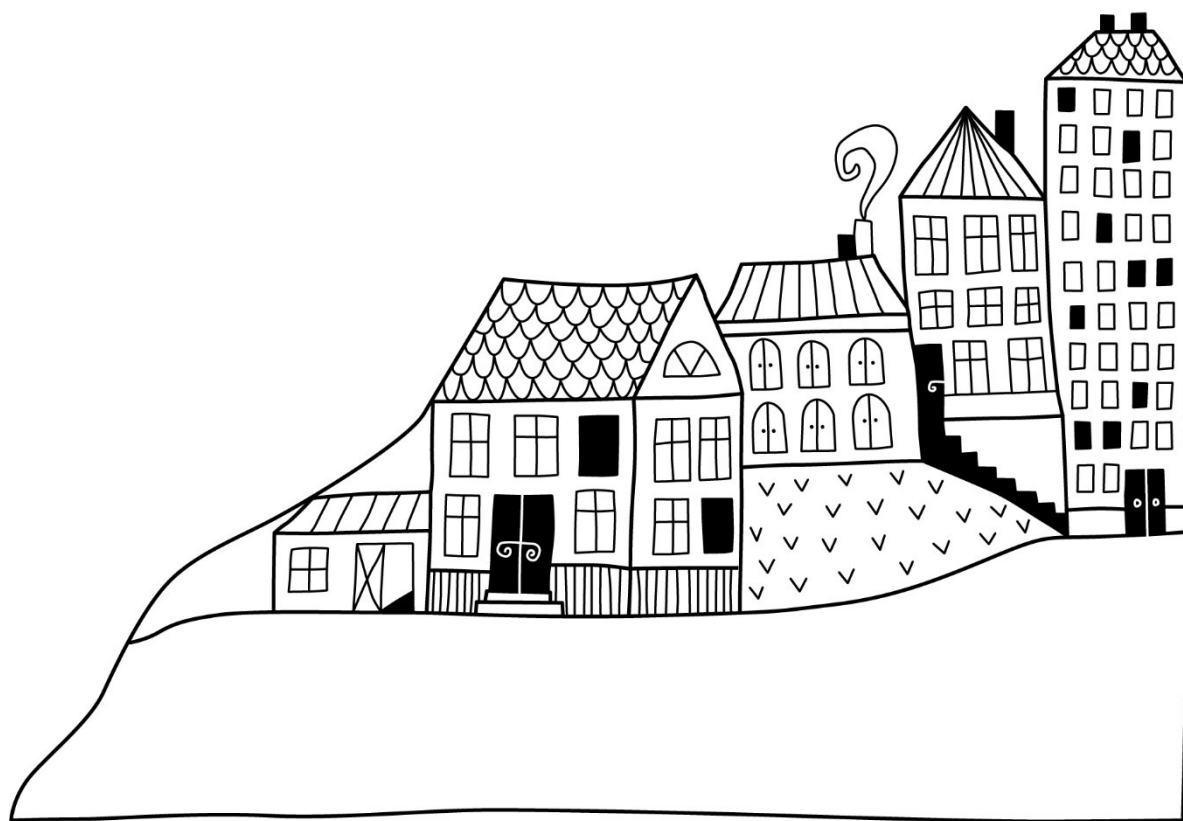
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellberget får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 1969-10-07. Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-17. Beslut om nya stadgar har tagits och föreningen avvaktar registrering av dessa under 2019.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152% till 223%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 522 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:54 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 312 lägenheter uppförda samt två kvartershus, 6 garagebyggnader samt traktorgarage och fyra avfallshus. Byggnaderna är uppförda 1972.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
4	84	88	92	44			312

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
		80	150

Total tomtarea	45 260 m ²
Total bostadsarea	19 946 m ²
Total lokalarea	1 000 m ²

Årets taxeringsvärde	176 358 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	176 358 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal	
Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
ComHem AB	Kabel-TV
Securitas	Rondering
Q-Park	Parkeringsövervakning
Fastighetsjour	Jourverksamhet
Ragn Sells	Avfallshantering
Bravida	Ventilation/Vatten
Upplands Brandservice	Brandskyddsanordningar
Certego	Nyckelhantering
Cupola	Brandskyddsarbete

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 187 tkr och planerat underhåll för 680 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 929 tkr per år för de närmsta 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2013	
Armaturbyten i kulvertgropar	2013	
Utemiljö	2012	Planteringar av gården
Tvättstugeutrustning	2011-2012	
Balkongrenovering	2010	
Våtrumsrenovering	2002-2004	Byte varm- & kallvattenledning, ej avlopp
Ventilation	2014	
Gemensamma utrymmen	2014	
Värmesystem	2014	
Trapphusrenovering, entréer utvändigt	2014	
Utemiljö	2014	
Hissar	2014, 2015	
Tvättstugeutrustning	2014, 2015	
Stamspolning	2015	
Uteplats	2015	
Injustering värme	2015	
Näthuvar på tak	2015	
Bostäder	2016	Underhållsplanering
Gemensamma utrymmen	2016	Målning trapphus & källare
Installationer	2016	Tvättutrustning & värmerör
Huskropp utvändigt	2016	Fasad tvättstuga, dörrar
Markytor	2016	Plantering mmm, utemiljön
Garage och p-platser	2016	Garagedörrar
Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	672 695 kr	Frånluftsventilation & belysning
Garage och p-platser	6 969 kr	Motorvärmearrättning

Under året har följande åtgärder gjorts i föreningen:

- Projektering av utemiljön och energiåtgärder har påbörjats i samarbete med Riksbyggen
- Ny belysning i garage
- Tätning av väggar i garage
- Ventilationsåtgärder i lägenheterna
- Ny utomhusbelysning på husfasaderna
- Installation av kodlås i höghuset

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Olsson	Ordförande	2020
Birgitta Carlsson	Sekreterare, avgått under året	2020
Johnny Karlberg	Vice ordförande	2020
Kim Eriksson	Ledamot	2020
Adham El-Harbiti	Ledamot	2019
Göran Bergkvist	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pär-Olof Forsberg	Vice sekreterare	2019
Faegheh Ani	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Borev Revisionsbyrå AB	Revisor	2019
Petal Roberts-Leijon	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Bergman	Sammanställande	2019
Peter Backerman		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 335 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

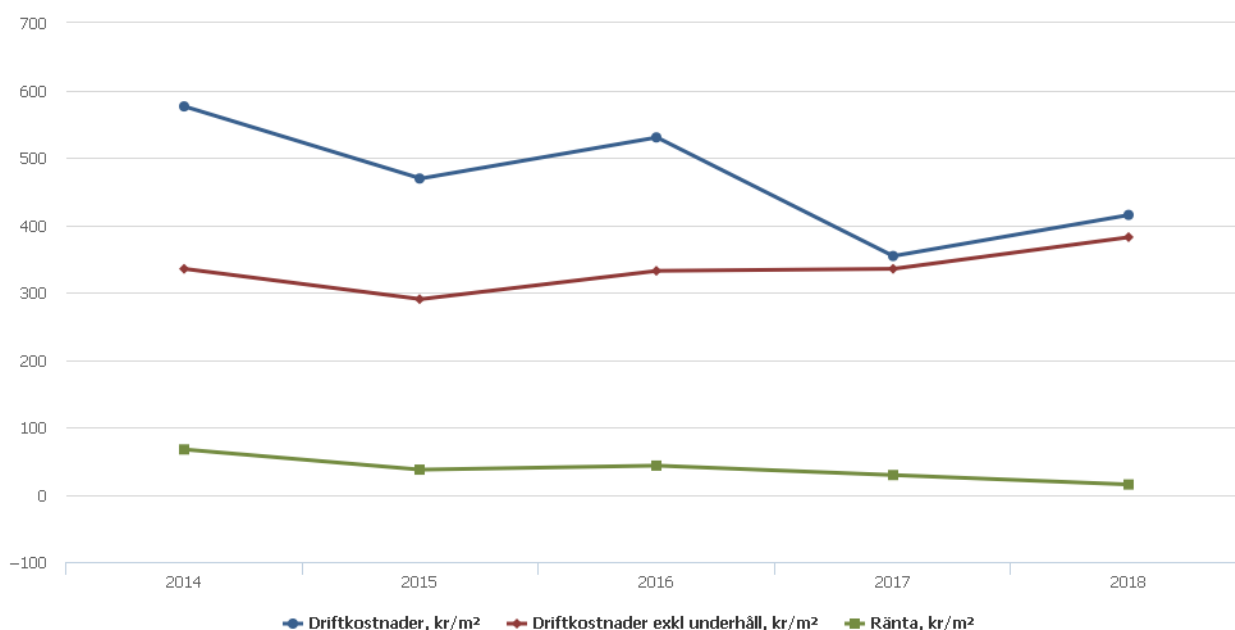
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)*	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	14 042	14 023	14 022	14 036	13 446
Resultat efter finansiella poster	1 474	1 777	-2 311	-1 007	-4 503
Årets resultat	1 474	1 777	-2 311	-1 007	-4 503
Balansomslutning	59 955	61 026	60 470	64 753	62 434
Soliditet %	2	0	-3	1	2
Likviditet %	223	152	105	138	52
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	669	669	669	669	646
Driftkostnader, kr/m ²	415	354	530	469	576
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	382	335	332	290	335
Ränta, kr/m ²	15	29	43	37	67
Underhållsfond, kr/m ²	25	0	38	38	0
Lån, kr/m ²	2 692	2 761	2 830	2 900	2 729



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

*Nyckeltalen med grund i kr/m² är beräknade på bostadsarea + lokalarea, exklusive garage (20 946 m²). Undantaget är årsavgiftsnivå för bostäder som är beräknad på enbart bostadsarea (19 946 m²). Felaktiga areor användes som beräkningsunderlag under föregående år varför upprättning har medfört justeringar av samtliga år i flerårsöversikten.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 499 840	624 557	0	-4 087 656	1 776 786
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 776 786	-1 776 786
Föregående års reservering underhållsfond			800 000	-800 000	
Föregående års ianspråktagande av underhållsfond			-404 749	404 749	
Årets reservering underhållsfond			800 000	-800 000	
Årets ianspråktagande av underhållsfond			-679 664	679 664	
Årets resultat					1 473 654
Vid årets slut	1 499 840	624 557	515 587	-2 826 457	1 473 654

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott*

Balanserat resultat	-2 310 870
Föregående års fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Föregående års ianspråktagande av underhållsfond	404 749
Årets resultat	1 473 654
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	679 664
Summa	-1 352 803

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 352 803**

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

* Föreningen gör avsättning och ianspråktagande av underhållsfond enligt stadgarna, vilket gör styrelsen själv behörig att fatta beslut om storleken på avsättning och ianspråktagande.

Detta medför att föreningen har ”kommit ikapp” med dessa avsättningar i bokföringen och föregående års förslag till stämman syns som 800 000 kr, respektive 404 749 kr i ovan tabell, samt även årets beslut från styrelsen på 800 000 kr respektive 679 664 kr.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 042 125	14 023 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 045 623	277 582
Summa rörelseintäkter		15 087 748	14 300 705
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 690 394	-7 412 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 306 654	-2 164 076
Personalkostnader	Not 6	-265 876	-297 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 048 824	-2 048 824
Summa rörelsekostnader		-13 311 748	-11 922 661
Rörelseresultat		1 776 000	2 378 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 805	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-304 151	-601 306
Summa finansiella poster		-302 346	-601 258
Resultat efter finansiella poster		1 473 654	1 776 786
Årets resultat		1 473 654	1 776 786

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 579 642	53 610 537
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	53 786	71 715
Summa materiella anläggningstillgångar		51 633 428	53 682 252
Summa anläggningstillgångar		51 633 428	53 682 252
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	764
Summa Lager och pågående arbeten		0	764
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	234 288	4 457
Övriga fordringar	Not 13	182 613	153 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	829 720	1 185 958
Summa kortfristiga fordringar		1 246 621	1 344 172
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 075 157	5 998 451
Summa kassa och bank		7 075 157	5 998 451
Summa omsättningstillgångar		8 321 778	7 343 388
Summa tillgångar		59 955 206	61 025 640

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 124 397	2 124 397
Fond för yttre underhåll		515 587	0
Summa bundet eget kapital		2 639 984	2 124 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 826 457	-4 087 656
Årets resultat		1 473 654	1 776 786
Summa fritt eget kapital		-1 352 803	-2 310 870
Summa eget kapital		1 287 181	-186 473
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	54 935 180	56 384 900
Summa långfristiga skulder		54 935 180	56 384 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 449 720	1 449 720
Leverantörsskulder	Not 17	1 430 047	1 603 945
Skatteskulder	Not 18	17 401	10 537
Övriga skulder	Not 19	95 891	105 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	739 786	1 657 086
Summa kortfristiga skulder		3 732 845	4 827 213
Summa eget kapital och skulder		59 955 206	61 025 640

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	70
Balkongrenovering	Linjär	30
Balkongrenovering	Linjär	27
Balkongrenovering (tätskickt)	Linjär	40
Parkering	Linjär	33
Fönsterbyte	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 349 976	13 349 822
Hyror, bostäder	688	0
Hyror, lokaler	15 533	0
Hyror, garage	359 625	360 000
Hyror, p-platser	323 775	323 370
Hyror, övriga	0	15 759
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 944	-2 505
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-786
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 428	-22 536
Rabatter	-100	0
Summa nettoomsättning	14 042 125	14 023 124

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	46 967	29 100
Fakturerade kostnader	1 800	1 190
Övriga sidointäkter	232 120	237 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	40
Övriga rörelseintäkter	36 140	9 812
Försäkringsersättningar	728 585	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 045 623	277 582

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-679 664	-404 749
Reparationer	-1 187 472	-655 607
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-450 724	-443 860
Försäkringspremier	-190 864	-176 975
Kabel- och digital-TV	-115 723	-113 932
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 049	-81 236
Serviceavtal	-244 267	-208 753
Obligatoriska besiktningar	-10 200	-4 375
Bevakningskostnader	-48 433	-43 336
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-29 472
Snö- och halkbekämpning	-39 358	-47 035
Förbrukningsinventarier	-21 389	-27 739
Vatten	-737 707	-602 165
Fastighetsel	-1 525 120	-1 283 218
Uppvärmning	-2 706 267	-2 703 437
Sophantering och återvinning	-542 075	-560 302
Förvaltningsarvode drift	-188 082	-25 887
Summa driftkostnader	-8 690 394	-7 412 078

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 110 296	-2 054 406
Arvode, yrkesrevisorer	-17 875	-17 469
Övriga förvaltningskostnader	-65 264	-24 163
Kreditupplysningar	-2 025	-1 338
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 701	-36 288
Kontorsmateriel	0	-2 731
Telefon och porto	-19 250	-22 692
Bankkostnader	-2 510	-960
Övriga externa kostnader	-43 733	-4 030
Summa övriga externa kostnader	-2 306 654	-2 164 076

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-49 913	-55 000
Sammanträdesarvoden	-87 500	-92 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-66 000	-82 900
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 000
Övriga personalkostnader	-3 500	0
Sociala kostnader	-58 963	-62 783
Summa personalkostnader	-265 876	-297 683

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-459 538	-459 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 571 357	-1 571 357
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 929	-17 929
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 048 824	-2 048 824

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 805	0
Övriga ränteintäkter	0	48
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 805	48

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-304 151	-601 306
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-304 151	-601 306

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 976 917	22 976 917
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	60 315 823	60 315 823
Markanläggning	726 987	726 987
	86 529 727	86 529 727
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 529 727	86 529 727

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 510 089	-11 050 551
Tillkommande utgifter	-20 682 114	-19 110 757
Markanläggningar	-726 987	-726 987
	- 32 919 190	- 30 888 295

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-459 538	-459 538
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 571 357	-1 571 357
	- 2 030 895	- 2 030 895

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 34 950 085	- 32 919 190
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	51 579 642	53 610 537
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	11 007 290	11 466 828
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	38 062 352	39 633 709

Taxeringsvärden

Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	3 358 000	3 358 000

Totalt taxeringsvärde

	176 358 000	176 358 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	127 370 000	127 370 000
--	--------------------	--------------------

varav mark

	48 988 000	48 988 000
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 108 720	1 019 076
	1 108 720	1 019 076
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	89 644
	0	89 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 108 720	1 108 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 037 005	-1 019 076
	- 1 037 005	- 1 019 076
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 929	-17 929
	- 17 929	- 17 929
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 054 934	-1 037 005
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 054 934	- 1 037 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 786	71 715
Varav		
Inventarier och verktyg	53 786	71 715

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 569	4 457
Kundfordringar	236 600	0
Nedskrivning av kundfordringar	-6 881	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	234 288	4 457

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	182 613	153 757
Summa övriga fordringar	182 613	153 757

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	237 440
Förutbetalda försäkringspremier	210 610	381 728
Förutbetalda driftkostnader	35 083	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	550 361	525 452
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 666	28 926
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 413
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	829 720	1 185 958

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	6 564	1 789
Bankmedel	1	1
Transaktionskonto	7 068 592	5 996 661
Summa kassa och bank	7 075 157	5 998 451

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	56 384 900	57 834 620
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 449 720	-1 449 720
Långfristig skuld vid årets slut	54 935 180	56 384 900

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,38%	2020-03-20	4 725 000,00		100 000,00	4 625 000,00
NORDEA	0,95%	2020-10-21	9 200 000,00		200 000,00	9 000 000,00
NORDEA	1,08%	2021-11-17	11 497 500,00		315 000,00	11 182 500,00
NORDEA	1,03%	2021-12-15	11 497 500,00		315 000,00	9 212 400,00
NORDEA	1,30%	2022-11-16	11 497 500,00		315 000,00	11 182 500,00
NORDEA	1,52%	2023-11-15	9 417 120,00		204 720,00	11 182 500,00
Summa			57 834 620,00	0,00	1 449 720,00	56 384 900,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	1 430 047	1 603 945
Summa leverantörsskulder	1 430 047	1 603 945

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	450 724	443 860
Debiterad preliminärskatt	-433 323	-433 323
Summa skatteskulder	17 401	10 537

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	93 435	93 435
Övriga skulder	0	7 994
Skuld sociala avgifter och skatter	2 456	2 456
Avräkning hyror och avgifter	0	2 040
Summa övriga skulder	95 891	105 925

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	56 021	44 779
Upplupna driftskostnader	29 713	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 819	0
Upplupna elkostnader	0	141 246
Upplupna värmekostnader	0	358 096
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 247
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	558 233	1 071 093
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	739 786	1 657 086

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	61 873 000	61 873 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

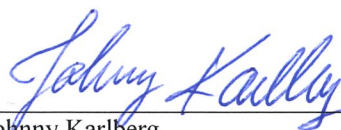
Styrelsens underskrifter

2019-03-20

Ort och datum



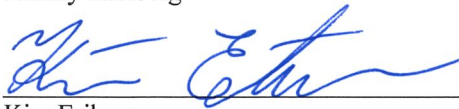
Lena Olsson



Johnny Karlberg



Göran Bergkvist



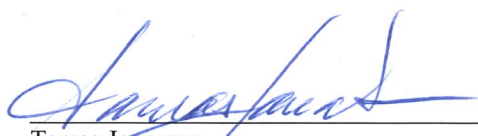
Kim Eriksson



Adham El-Harbiti

Vår revisionsberättelse har lämnats

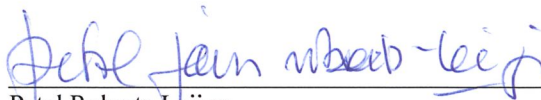
Borev Revisionsbyrå AB



Tomas Jonasson

Revisor

Borev Revisionsbyrå AB



Petal Roberts-Leijon

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastellberget, org. nr. 717600-7776

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastellberget, för år 2018

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

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 Kastellberget, för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns 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 någon väsentligt avseende:

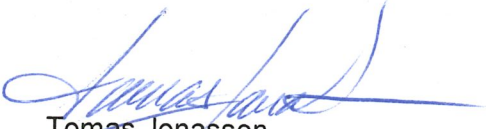
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

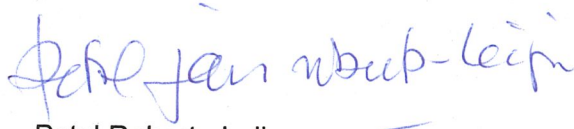
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 förenlig med bostadsrättslagenslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 mars 2019


Tomas Jonasson
Revisor


Petal Roberts-Leijon
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastellberget, Org. Nr. 717600-7776

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kastellberget, Org. nr. 717600-7776 för räkenskapsår 2018-01-01- 2018-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 29 mars 2019

Petal Roberts-Leijon

Petal Roberts-Leijon

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

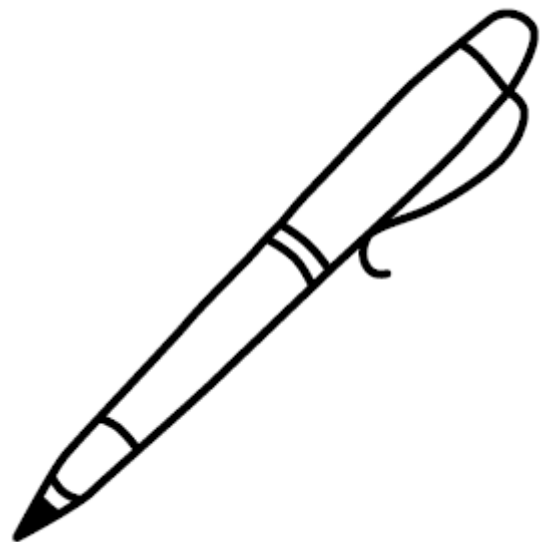
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Minnesord

Under året som gått sedan vi senast samlades till Årsstämma har en av våra medlemmar lämnat oss. Birgitta Carlsson har varit styrelsemedlem under många år, hon lämnar ett stort tomrum efter sig med sitt stora engagemang för styrelsearbetet och sin stora kunskap inom sekreterarposten som hon haft och framför allt sitt goda humör.



BRF Kastellberget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kastellberget 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

