

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kastanjen 7
769616-5815
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

↳

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kastanjen 7, 769616-5815, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende eller lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Axelsson	Ordförande	2018
Cornelia Lembke	Ledamot	2018
Björn Kjellberg	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Cornelia Josefin Håkansson	Suppleant	2018
Mobin Nezhad	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	2018
-----------------	----------------------	------

Valberedning

Björn Kjellberg		2018
-----------------	--	------

Firmateckning

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

Handwritten initials: C, A, U, and a signature.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter, 7 lokaler samt 8 bilplatser. Byggnaden är uppförd 1907. Fastigheten är belägen på Henrik Smithsgatan 1 A-C, 211 54 Malmö.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 7 lokaler samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1 st	11 st	7 st	8 st	2 st

Total tomtarea:	1068 kvm
Total bostadsarea:	2848 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2570 kvm
- varav hyresrättsarea:	278 kvm
Total lokalarea:	393 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE t.o.m. 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 348 466 kr och planerat underhåll för 338 502 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-01-26 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 429 000 kr år 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 132 per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fastighetens fasad, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

BR
CR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	2 344	2 307	2 324	2 224
Resultat efter finansiella poster	-67	-302	37	-2 176
Förändring av underhållsfond	90	-91	191	299
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	312	258	315	-2 006
Soliditet %	62	62	63	62
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	510	501	501	501
Driftskostnad, kr / kvm	223	254	262	250
Ränta, kr / kvm	117	157	192	218
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	132	89	79	95
Lån, kr / kvm	6 997	7 044	7 071	6 845
Snittränta (%)	1,68	2,23	2,72	3,18

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelser

Under 2017 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.On	Fjärrvärme
E.On	El-avtal avseende volym

BR
C OJ OM

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	41 386 013	99 340	-2 555 167	-302 184
Disposition enligt föreningsstämma			-302 184	302 184
Avsättning till underhållsfond		429 000	-429 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-338 502	338 502	
Årets resultat				-67 434
Vid årets slut	41 386 013	189 838	-2 947 849	-67 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 857 351
Årets resultat före fondförändring	-67 434
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-429 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	338 502
Summa över/underskott	-3 015 283

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 015 283

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

Bl
a m
cr

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 229 724	2 185 432
Övriga rörelseintäkter	2	114 681	121 202
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 344 405	2 306 634
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 408 615	-1 469 565
Övriga externa kostnader	6	-95 366	-104 113
Personalkostnader	7	-58 876	-58 219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-469 336	-469 336
Summa rörelsekostnader		-2 032 193	-2 101 233
Rörelseresultat		312 212	205 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 968	-508 189
Summa finansiella poster		-379 646	-507 585
Resultat efter finansiella poster		-67 434	-302 184
Årets resultat		-67 434	-302 184

BLK
CS
2
PH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	60 548 670	61 013 948
Inventarier, maskiner och installationer	10	39 231	43 289
Summa materiella anläggningstillgångar		60 587 901	61 057 237
Summa anläggningstillgångar		60 587 901	61 057 237
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 443	-
Övriga fordringar		30 963	31 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 839	25 864
Summa kortfristiga fordringar		108 245	57 796
Kassa och bank		1 085 108	827 905
Summa omsättningstillgångar		1 193 353	885 701
SUMMA TILLGÅNGAR		61 781 254	61 942 938

OK
CS
9/11

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 386 013	41 386 013
Underhållsfond		189 838	99 340
Summa bundet eget kapital		41 575 851	41 485 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 947 849	-2 555 167
Årets resultat		-67 434	-302 184
Summa fritt eget kapital		-3 015 283	-2 857 351
Summa eget kapital		38 560 568	38 628 002
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	22 521 162	22 743 829
Summa långfristiga skulder		22 521 162	22 743 829
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	155 000	87 333
Leverantörsskulder		142 887	137 223
Skatteskulder		35 503	29 227
Övriga skulder		21 351	48 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	344 783	268 763
Summa kortfristiga skulder		699 524	571 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 781 254	61 942 938

CS BA
L R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	312 212	205 401
Avskrivningar	469 336	469 337
	781 548	674 738
Erhållen ränta	322	604
Erlagd ränta	-379 968	-508 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	401 902	167 152
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-50 449	46 711
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	60 749	13 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412 202	227 395
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande av nytt lån	2 692 085	
Amortering av låneskulder	-2 847 085	-87 333
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 000	-87 333
Årets kassaflöde	257 202	140 062
Likvida medel vid årets början	827 906	687 842
Likvida medel vid årets slut	1 085 108	827 904

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

ASL
C G O A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar; Bredbandsinstallationer	10 år
Korgmarkis	15 år

BJ
CS 4 12

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 311 674	1 286 700
Hyror bostäder	269 796	265 890
Hyror lokaler	598 400	583 842
Hyror p-platser/garage	46 119	44 800
Debiterade tillval	1 935	3 600
Övriga objekt	1 800	600
Summa	2 229 724	2 185 432

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	100 011	101 775
EI	5 820	5 820
Överlåtelseavgifter	5 588	3 324
Andrahandsuthyrningsavgifter	573	2 070
Övriga intäkter	2 689	8 213
Summa	114 681	121 202

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	1 998	-
Lokaler	17 766	17 194
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 804	4 157
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 247	7 690
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	55 808	84 353
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 906	-
VA & sanitet, installationer	84 491	10 048
Värme, installationer	16 533	50 636
Ventilation, installationer	-	738
EI, installationer	8 701	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	7 254
Hiss	10 621	59 040
Övriga installationer	1 856	-
Huskropp	3 545	16 544
Vattenskador	124 190	6 330
Klottersanering	-	2 223
Summa	348 466	266 207

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	13 062
VA & sanitet, installationer	82 883	-
Huskropp, fönster	255 619	367 329
Summa	338 502	380 391

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskatt	74 645	73 282
Fastighetsförvaltning	91 095	82 597
OVK	3 713	-
Besiktningkostnader	10 313	6 161
Snöröjning	4 128	3 853
Serviceavtal	29 731	19 166
Förbrukningsinventarier	-	591
Förbrukningsmaterial	7 010	17 510
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	9 309
El	49 932	45 882
Uppvärmning	217 319	318 400
Vatten och avlopp	53 215	58 453
Avfallshantering	38 836	51 224
Fastighetsförsäkring	18 580	25 705
Systematiskt brandskyddsarbete	26 993	14 821
Kabel-TV	28 304	28 304
Internet	67 833	67 709
Summa	721 647	822 967

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	133	793
Tele och post	1 963	1 955
Förvaltningskostnader	77 106	69 917
Revision	13 072	12 210
Befarade hyres- och avgiftsförluster	-	4 036
Bankkostnader	1 105	1 314
Övriga externa tjänster	869	12 293
Övriga externa kostnader	1 118	1 595
Summa	95 366	104 113

OK
CSC PL

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Styrelsearvoden	44 800	44 300
Summa	44 800	44 300
Sociala avgifter	14 076	13 919
Summa	58 876	58 219

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Byggnader	465 278	465 278
Inventarier, maskiner och installationer	4 058	4 058
Summa	469 336	469 336

CS BJ
AK

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	45 964 753	45 846 003
-Standardförbättringar	-	118 750
-Mark	16 975 478	16 975 478
	<u>62 940 231</u>	<u>62 940 231</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	-	-
	<u>62 940 231</u>	<u>62 940 231</u>
Utgående anskaffningsvärden		
	62 940 231	62 940 231
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 926 283	-1 461 005
	<u>-1 926 283</u>	<u>-1 461 005</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-465 278	-465 278
	<u>-465 278</u>	<u>-465 278</u>
	-2 391 561	-1 926 283
Redovisat värde		
	60 548 670	61 013 948
<i>Varav</i>		
Byggnader	43 573 192	43 980 085
Mark	16 975 478	16 975 478
Standardförbättringar	-	118 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 600 000	32 600 000
Lokaler	3 651 000	3 651 000
Totalt taxeringsvärde	36 251 000	36 251 000
<i>Varav byggnader</i>	21 034 000	21 034 000

ASU
CS 4 81

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 875	60 875
	<u>60 875</u>	<u>60 875</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	60 875	60 875
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 586	-13 528
	<u>-17 586</u>	<u>-13 528</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 058	-4 058
	<u>-4 058</u>	<u>-4 058</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-21 644	-17 586
Redovisat värde	39 231	43 289

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	26 839	25 864
	<u>26 839</u>	<u>25 864</u>

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 074 664	817 503
Placeringskonto SBAB	10 444	10 402
	<u>1 085 108</u>	<u>827 905</u>

RBH
C L M

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	155 000	87 333
Förfaller 2-5 år från balansdagen	620 000	349 332
Förfaller senare än fem år från balansdagen	21 901 162	22 394 497
	22 676 162	22 831 162

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	22 676 162	22 831 162
Summa	22 676 162	22 831 162

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	Löst	2 692 085		2 692 085	0
SEB	0,69%	2018-01-28	500 000		-	500 000
Swedbank	3,21%	2018-08-24	4 238 855		-	4 238 855
SEB	1,22%	2019-05-28	3 438 750		35 000	3 403 750
SEB	0,79%	2019-06-28	2 766 205		-	2 766 205
SEB	1,51%	2020-05-28	3 500 000		-	3 500 000
SEB	1,17%	2021-09-28	5 695 267		120 000	5 575 267
SEB	1,67%	2022-05-28	0	-2 692 085	-	2 692 085
			22 831 162	-2 692 085	2 847 085	22 676 162

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 876	-
Upplupna räntekostnader	1 422	1 289
Förutbetalda intäkter	201 868	191 460
Upplupna driftskostnader	21 550	48 442
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 566	15 072
	344 782	268 763

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Händelser efter räkenskapsår

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

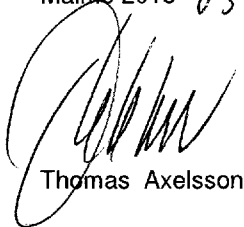
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	27 350 000	27 350 000
Summa ställda säkerheter	27 350 000	27 350 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser		Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter


Malmö 2018 - 03 - 14


Thomas Axelsson


Cornelia Lembke


Björn Kjellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 03
Erik Mauritzson


Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastanjen 7 org.nr 769616-5815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastanjen 7 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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, avsiktliga 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 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kastanjen 7 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 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 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 ersättningskyldighet 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 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Malmö den 3 april 2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

